

1. VORWORT	5
2. AUF EINEN BLICK	7
2.1. Einwohner, Wohnungsbestand etc.	7
2.2. Entwicklung der Bewilligungsmieten	8
2.3. Entwicklung der Gesamtherstellungskosten (einschließlich Grundstückskosten) im Mietwohnungsbau	9
2.4. Verteilung der Belegrechte im Stadtgebiet	10
2.5. Entwicklung der durchschnittlichen Hypothekenzinsen	12
2.6. Kosten der Wohnungsversorgung (in Mio. DM)	13
2.7. Wohngeldkosten Land/Bund (in Mio. DM)	13
2.8. Einkommensgrenzen zum Bezug einer geförderten Wohnung	14
3. WOHNUNGSVERSORGUNG	16
3.1. Wohnungsmarkt / Wohnungsvermittlung	16
3.2. Zielgruppe / Personenkreis	16
3.3. Wohnungsvermittlung	17
3.3.1. Unerledigte Vermittlungsanträge	18
3.3.2. Wohnungsvermittlung an alte Menschen:	19
3.3.3. Wohnungsvermittlung an behinderte Menschen	19
3.3.4. Auswertung der Wohnungsnotstände (1997 bis 2001)	20
3.3.5. Wohnungsvermittlungen (1997 bis 2001)	21
3.4. Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen	22
3.5. Strukturpolitik	23
3.5.1. Steuerung durch Wohnungsvermittlung	23
3.5.2. Gezielte Freistellungen	23
3.5.3. Gebietsfreistellungen	24
3.6. „Soziale Stadt“ Mittelfeld	27
3.7. Wohnungserhaltende Hilfen	28
3.7.1. Finanzielle Hilfen	29
3.7.2. Wohnprojekt Stöcken	31
4. BESEITIGUNG VON OBDACHLOSIGKEIT.....	32
4.1. Gesamtübersicht der von der Stadt untergebrachten Obdachlosen, ausländischen Flüchtlingen und Aussiedlern (Stand 31.12.2001)	32
4.2. Obdachlose Personen	33

4.3. Ausländische Flüchtlinge	34
4.3.1. Asylbewerber	34
4.3.2. Sonstige ausländische Flüchtlinge	34
4.3.3. Bürgerkriegsflüchtlinge	35
4.4. Aussiedler	35
4.5. Abbau von Flüchtlingswohnheimen	36
4.6. Technische Instandhaltung von Unterkünften	36
4.7. Neukonzeption Unterkünfte	37
4.7.1. Stöcken (Drucksache 1031/98) – „letztes Modernisierungsgebiet“	37
4.7.2. Standort Geveker Kamp, teilweise bewohnte Rückgabe an die GBH	38
4.7.3. Gezielte Vermittlung / Fallmanagement	39
4.7.4. Schuldenregulierung	42
4.7.5. Ausblick	43
5. WOHNRAUMFÖRDERUNG	44
5.1. Die städtischen Wohnungsbauprogramme/Neuförderung	44
5.1.1. Wohnungsbau am Kronsberg	44
5.1.2. Modernisierungsförderung	44
5.1.3. Ankauf von Wohnungen (Entflechtungsprogramm)	45
5.1.4. Neubauförderung 2001	45
5.1.5. Mietwohnungsbauförderung – Zusammenstellung -	46
5.2. Aufwendungszuschüsse aus städtischen Mitteln	47
5.3. Kooperationsvertrag mit der BauBeCon Wohnen GmbH	48
5.4. Belegrechtsprämien	48
5.5. Abwicklung der städtischen Wohnungsbauprogramme	49
5.6. Modernisierung städtischer Wohnungen	49
5.7. Ausnahmen von Bindungen bei der vereinbarten Förderung	50
5.8. Förderung von Eigenheimen/Eigentumswohnungen	51
5.8.1. Städtische Baukostenzuschüsse (Freimachung von Belegrechtswohnungen)	51
5.8.2. Bundes- und Landesmittel	51
5.8.3. Städtische Mittel und Regionsmittel	53
5.8.4. Einkommensüberprüfungen	54
5.9. Zukünftige Wohnraumförderung	54
5.9.1. Region Hannover	54

5.9.2. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	55
6. FEHLBELEGUNGSABGABE	57
6.1. Auswirkungen der Gebietsfreistellungen auf die Fehlbelegungsabgabe	58
6.2. Angeschriebene Wohnungsinhaber und Bescheiderteilungen	59
6.3. Bescheide ohne Leistungspflicht	61
6.4. Leistungsbescheide	62
6.4.1. Anteile der Überschreitung der Einkommensgrenze	62
6.4.2. Einnahmen	64
7. WOHNRAUMZWECKENTFREMUNG.....	66
7.1. Genehmigungsverfahren	66
7.2. Hinweisverfahren	70
7.3. Bearbeitung der Hinweise	71
8. WOHNUNGSGELD.....	73
8.1. Vorbemerkungen	73
8.2. Wohngeldzahlungen in TDM von 1997 bis 2001	78
8.3. Antrags- und Bescheidzahlen von 1997 bis 2001	79
8.4. Soziale Struktur der tabellenwohngeldberechtigten Haushalte	81
8.5. Größe der Haushalte	83
8.6. Überschreitung der Mietobergrenzen durch die Miete	84
8.7. Auswirkung des Wohngeldes auf die Wohnkosten-Belastung	85
8.8. Wohngeld-Musterberechnung ...	86
ANHANG: ORGANISATIONSSTRUKTUR DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN	91



1. VORWORT

Der allgemeine Wohnungsmarkt hat sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend verändert. In den letzten 10 – 12 Jahren ist es -unterstützt durch diverse Förderprogramme zugunsten unterschiedlicher Einkommensgruppen- gelungen, die frühere Mangelsituation in eine Wohnungsversorgung umzugestalten, bei der in vielen Teilmärkten eine Sättigung erreicht ist. Wohnungen mit erheblichen Qualitätsmängeln werden sich auch künftig nur noch schwer vermieten lassen.

Trotz der Erfolge in der allgemeinen Wohnungsversorgung darf die wohnungspolitische Aufmerksamkeit nicht verloren gehen. Allerdings ist es angezeigt, sich der geänderten Situation anzupassen, die jeweiligen Schwerpunkte neu zu setzen und die erforderlichen Maßnahmen anders auszurichten, denn die allgemeine Marktentwicklung ist nicht ohne Auswirkung auf den kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag geblieben. So hat der Gesetzgeber mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes zum 01. Januar 2002 die Zielgruppe der staatlichen Förderung neu definiert. Nach dem vorangegangenen zweiten Wohnungsbaugesetz waren es die „breiten Schichten des Volkes“, heute sind es ausschließlich die Personenkreise, die sich am Markt nicht selbst helfen können. Damit wird festgeschrieben, was im Laufe der letzten Jahre – ausgelöst durch die allgemeinen Marktentwicklungen und den Rückgang an Sozialwohnungen– ohnehin eingetreten ist.

Gleichzeitig wurden mit dem Wohnraumförderungsgesetz die Fördertatbestände ausgeweitet, so ist z. B. künftig auch der Erwerb von Belegrechten an bestehendem Wohnraum oder der Erwerb bestehenden Wohnraums förderungsfähig. Im Übrigen bietet das neue Wohnraumförderungsgesetz die Möglichkeit, über Kooperationsverträge verschiedene Förderziele zu verknüpfen. Das Gesetz gibt damit Raum für flexible Regelungen, die es erleichtern, einseitigen Bewohner- und Belegungsstrukturen entgegen zu wirken.

Mit dem vom Rat 1999 beschlossenen Aktions-Programm „Wohnen in Hannover“ wurde diese Neuausrichtung bereits aufgegriffen. Kern dieses Wohnkonzepts ist das „Entflechtungsprogramm“, mit dem Belegrechtsschwerpunkte durch Freistellungen oder andere strukturpolitische Maßnahmen (vgl. 3.5 dieses Berichts) entzerrt werden sollen.

Der nach dem Wohnkonzept angestrebte Belegrechtsverzicht ist inzwischen umgesetzt (vgl. 2.4), nur teilweise gelungen ist hingegen die vorgesehene Ersatzbeschaffung an Belegrechten mangels fehlender Förderungen aus den Landesprogrammen (vgl. 5). An das Land wird appelliert, die gesetzlichen Neuregelungen aufzugreifen und die Bestandsförderung, insb. den Erwerb von Wohnungsbeständen, als Fördertatbestand in ihr Programm aufzunehmen.

Im Jahr 2001 hat das Amt für Wohnungswesen insgesamt 2.133 Wohnungen vermittelt. Das liegt geringfügig unter dem Vorjahres-Ergebnis (2.385 Vermittlungen), wobei der Anteil der problematischen Mieter eine weiterhin steigende Tendenz hat. Er wird auf 60 bis 70 Prozent der Wohnungsvermittlungen geschätzt. Damit wird die Umsetzung einer möglichst ausgewogenen Strukturpolitik immer schwieriger. Deswegen wird in den kommenden Jahren der Ausbau eines differenzierten Angebots wohnbegleitender Hilfen Priorität haben, damit die Personenkreise, die bei der Wohnungsversorgung staatliche Hilfe benötigen, auch bedarfsgerecht und für die Nachbarnschaften verträglich versorgt werden.

Auch im vergangenen Jahr ist wieder deutlich geworden, dass bei der Vermeidung von Obdachlosigkeit und – wenn unvermeidbar – bei der Unterbringung von Obdachlosen neue Strategien und somit kreatives Handeln zum Erfolg führt. So ist die Zahl der Obdachlosen, die vom Amt für Wohnungswesen untergebracht werden, weiterhin erfreulich niedrig. Sie ist am Jahresende 2001 mit 518 Menschen sogar geringfügig niedriger als im Vorjahr, damals waren es 548 Menschen. Dies ist eine Größenordnung, die es nun zu halten gilt. Voraussetzungen sind jedoch, dass die Wohnraumversorgung im jetzigen Umfang und die Strategien zur Vermeidung von Obdachlosigkeit fortgesetzt werden können.

Ein weiterer Arbeitsschwerpunkt des letzten Jahres war die Umsetzung der zum 01. Januar 2001 in Kraft getretenen „Wohngeldnovelle“. Sie hat deutliche Verbesserungen gebracht. So ist die Zahl der Wohngeldempfänger von 9.118 (Ende 2000) um 57 % auf 14.439 Haushalte (Ende 2001) gestiegen. Auch die durchschnittliche Leistung je Einzelfall ist von 156 DM mtl. um 90 DM auf 246 DM mtl. angewachsen (vgl. 8.).

2. AUF EINEN BLICK

2.1. Einwohner, Wohnungsbestand etc.

Daten jeweils zum 31.12.	1997	1998	1999	2000	2001
Einwohner/-innen	522.066	518.729	517.924	518.005	520.160
mit Hauptwohnsitz	511.207	507.505	506.252	505.648	507.401
mit Nebenwohnsitz	10.859	11.224	11.672	12.357	12.759
Ausländische Einwohner/-innen	75.439	75.520	76.081	76.420	77.283
Anteil von Sozialhilfeempfängern (in Prozent)	6,5	7,8	7,4	7,1	7,3
Arbeitslosenquote (in Prozent)	16,1	15,0	14,6	13,3	¹
Gesamtwohnungsbestand	277.412	277.540	281.787	283.315	¹
Personen je Wohnung	1,88	1,87	1,84	1,83	¹
Belegungsrechtswohnungen (incl. Umland)	32.912	33.205	33.199	30.602	23.561 ²
B-Schein-Wohnungen ohne Belegungsrechte (§ 25 II. WoBauG)	352	1.710	2.121	2.208	2.731
Wohnungen mit erweitertem B-Schein (§§ 88 a + d II. WoBauG.)	5.855	6.449	6.449	6.492	6.193
Wohnberechtigungsscheine (§ 25 II. WoBauG)	6.795	7.550	6.185	6.732	5.688
Erweiterte Wohnberechtigungsscheine (§§ 88a und d II. WoBauG) und Erstbezug EXPO Wohnungsbauprogramm	699	732	674	604	510
Neuanträge auf Wohnungsvermittlung	4.419	5.047	4.552	4.038	3.797
Anzahl der vermittelten Belegungsrechtswohnungen	3.528	3.333	2.907	2.385	2.133
Am Jahresende noch nicht vermittelte Antragsteller	2.862	2.510	1.597	1.382	1.330
Davon sehr dringend	1.724	1.800	1.312	1.165	1.060
Anzahl der untergebrachten Obdachlosen	1.603	839	640	548	518
Anzahl der untergebrachten ausländischen Flüchtlinge	2.260	1.415	1.347	962	690
Anzahl der in Heimen untergebrachten Aussiedler	439	212	218	217	162
Wohngeld (Mio DM, Tabellen- und pauschaliertes Wohngeld)	85,80	89,3	86,0	82,1	106,2
Anzahl der Wohngeldempfänger (Tabellenwohngeld)	10.549	10.410	10.117	9.118	14.439
Fehlbelegungsabgabe (Haushalte)	2.905	2.919	2.756	2.787	1.977
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.753	2.198	1.551	1.630	1.564
Mitarbeiter im Amt (lt. Stellenplan)	220,5	204,5	193,0	188,0	186,0

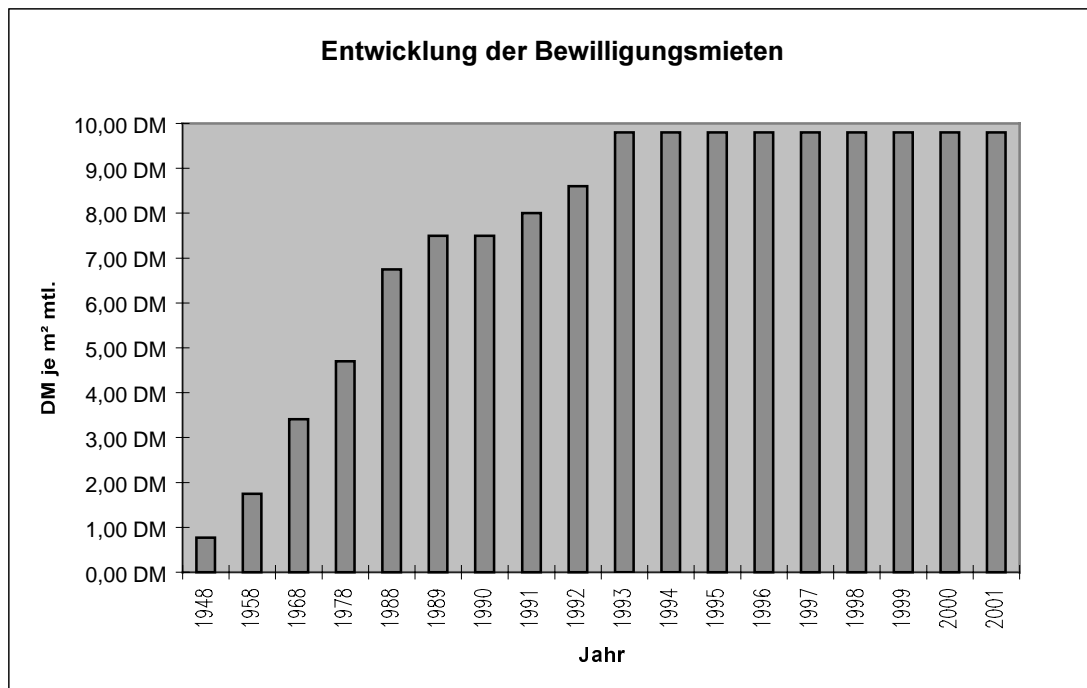
¹ Zahl lag bei Drucklegung noch nicht vor

² Anzahl der wahrgenommenen Belegrechte (Bruttozahlen vgl. Punkt 2.4)

Daten jeweils zum 31.12.	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Baugenehmigungen für Wohnungen	1.026	633	1.131	1.286	792	1
Neubau	803	578	1.123	1.216	1	1
Ausbau	223	55	8	70	1	1
Gemeldete Baufertigstellungen	1.431	551	7	4.111	1.529	1

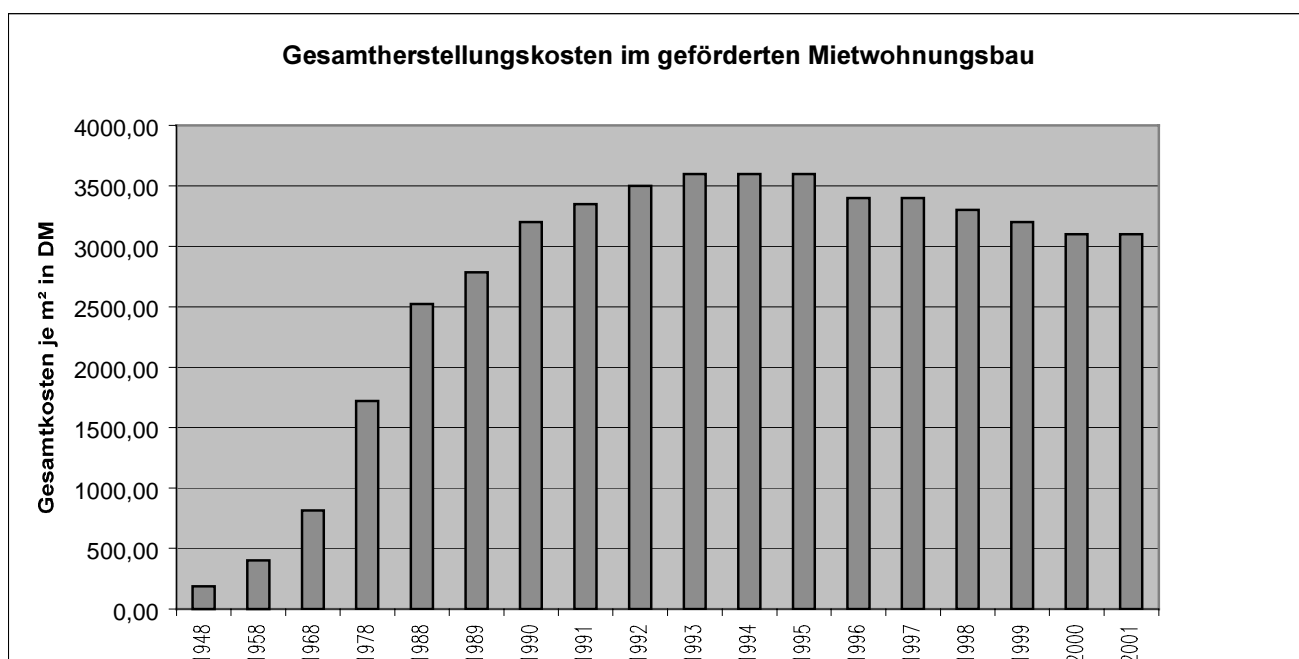
2.2. Entwicklung der Bewilligungsmieten

Bewilligungsmiete ist die für ein Bauvorhaben im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel zulässige Höchstmiete. Sie wird vom Land festgesetzt und gilt nur für Sozialwohnungen im engeren Sinne (Einkommensgrenzen gem. §25 II.WoBauG).



¹ Zahl lag bei Drucklegung noch nicht vor

2.3. Entwicklung der Gesamtherstellungskosten (einschließlich Grundstückskosten) im Mietwohnungsbau



2.4. Verteilung der Belegrechte im Stadtgebiet

Stand: Daten vom 31.12.2001 – Wohnungsbestand: 31.12.2000

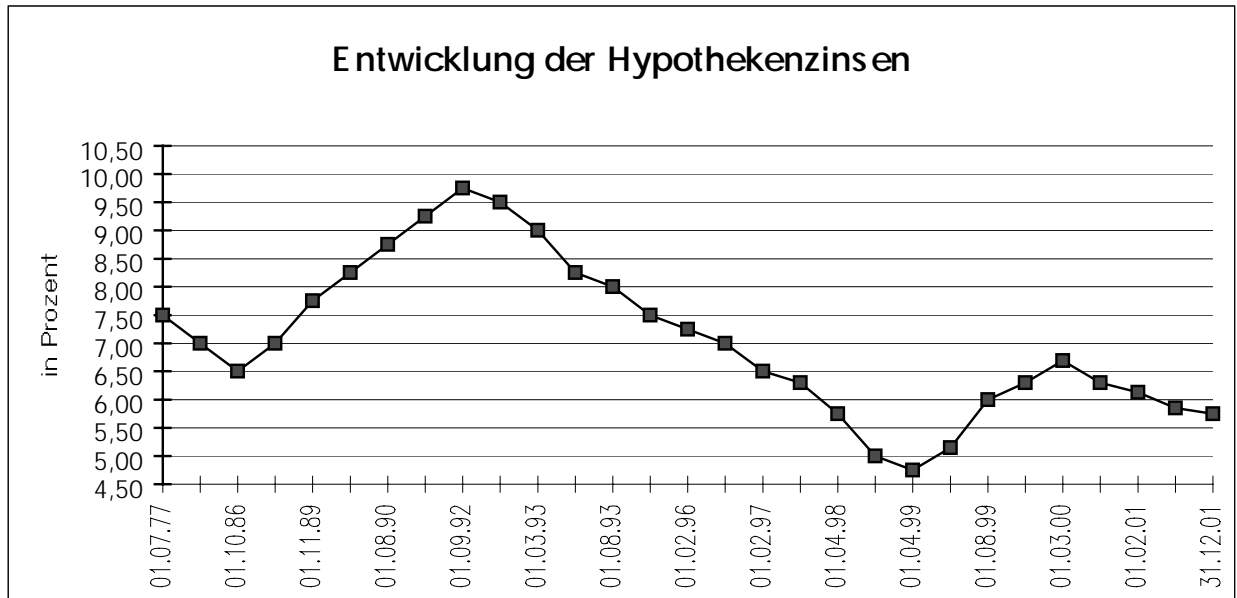
Stadtbezirk	Stadtteil	Bezeichnung	Gesamtwohnungsbestand	Belegrechtswohnungen im Stadtteil nominal	Aktionsprogramm "Wohnen in Hannover" ¹	Ausgeübte Belegrechte im Stadtteil	Ausgeübte Belegrechte im Stadtbezirk	Anteil im Stadtteil (%)	Anteil im Stadtbezirk (%)	Unterkünfte für Obdachlose (WE)	Plätze in Unterkünften
1	1	Mitte	6.397	215	-18	197		3,08 %			
	2	Cal. Neustadt	3.953	295		295		7,46 %			
	8	Zoo	2.722	25		25		0,92 %			
	9	Oststadt	9.109	180		180	697	1,98 %	3,14 %		85
2	10	List	25.963	846	-152	694		2,67 %			60
	11	Vahrenwald	14.361	867	-9	858	1552	5,97 %	3,85 %	12	48
3	12	Vahrenheide	4.662	2896	-1825	1071		22,97 %			
	21	Sahlkamp	6.311	1287	-227	1060		16,80 %			
	22	Bothfeld	9.426	633	-25	608		6,45 %			
	24	Lahe	543	0		0		0,00 %			
48	Isernhagen-Süd	1.363	3		3	2742	0,22 %	12,29 %		8	
4	25	Groß-Buchholz	13.940	2337	-942	1395		10,01%			
	26	Kleefeld	6.866	384	-8	376		5,48%			
	27	Heideviertel	2.537	317	-40	277	2048	10,92%	8,77%		
5	50	Misburg - Nord	10.626	1313	-108	1205		11,34 %			
	51	Misburg - Süd	1.303	107		107		8,21 %			
	52	Anderten	4.229	491		491	1803	11,61 %	11,16 %		
6	28	Kirchrode	5.298	114		114		2,15 %			
	47	Bemerode	6.842	1.186	-231	955		13,96 %			
	53	Wülferode	434	0		0	1069	0,00 %	8,50 %		
7	4	Südstadt	25.212	462		462		1,83 %			155
	7	Bult	1.606	83		83	545	5,17 %	2,03 %		
8	5	Waldhausen	1.169	0		0		0,00 %			
	6	Waldheim	777	0		0		0,00 %			
	29	Döhren	8.361	285	-70	215		2,57 %			
	30	Seelhorst	1.486	52		52		3,50 %			
	31	Wülfel	2.377	136		136		5,72 %		12	
	32	Mittelfeld	4.261	1.895	-715	1180	1.583	27,69 %	8,59 %	43	
		Übertrag	182.134	16.409	-4370	12.039	12039			67	356

Stadtbezirk	Stadtteil	Bezeichnung	Gesamtwohnungsbestand	Belegrechtswohnungen im Stadtteil nominal	Aktionsprogramm "Wohnen in Hannover 1."	Ausgeübte Belegrechte im Stadtteil	Ausgeübte Belegrechte im Stadtbezirk	Anteil im Stadtteil (%)	Anteil im Stadtbezirk (%)	Unterkünfte für Obdachlose (WE)	Plätze in Unterkünften
		Übertrag	182.134	16.409	-4370	12.039	12039			67	356
9	39	Bornum	636	154		154		24,21 %			
	40	Ricklingen	7.938	223		223		2,81 %			
	41	Ober Ricklingen	6.031	660	-1	659		10,93 %			
	42	Mühlenberg	3.170	1276	-574	702		22,15 %			
	43	Wettbergen	5.947	583		583	2321	9,80 %	9,78 %		
10	33	Linden – Nord	10.214	1616	-169	1447		14,17 %			
	34	Linden – Mitte	6.788	505	-177	328		4,83 %			100
	35	Linden – Süd	5.271	1456	-451	1005		19,07 %			
	36	Limmer	3.652	85		85	2865	2,33 %	11,05 %		
11	37	Davenstedt	5.213	1035	-66	969		18,59 %		31	
	38	Badenstedt	5.835	695	-54	641		10,99 %			
	44	Ahlem	4.726	350		350	1960	7,41 %	12,43 %		
12	14	Herrenhausen	4.835	934	-166	768		15,88 %			120
	15	Burg	2.262	173	-172	1		0,04 %			70
	16	Leinhausen	1.620	0		0		0,00 %			
	17	Ledeburg	3.114	267		267		8,57 %			
	18	Stöcken	6.008	436	111	547		9,10 %		36	
	19	Marienwerder	1.288	59		59		4,58 %			
	20	Nordhafen	25	0		0	1642	0,00 %	8,57 %		144
13	3	Nordstadt	9.605	1.050	-8	1042		10,85 %			8
	13	Hainholz	3.720	864	-159	705		18,95 %		21	45
	45	Vinnhorst	3.168	369	312	681		21,50 %		37	
	49	Brink-Hafen	115	0		0	2.428	0,00 %	14,62 %		
Zwischensumme			283.315	29.199	-5.944	23.255	23.255		8,21 %	192	843
Umland				1.601	-1.448		153				
Gesamt			283.315	30.800	-7.392		23.408			192	843

Da Zahlen zum Gesamtwohnungsbestand in der Landeshauptstadt Hannover zum 31.12.2001 im Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vorlagen, mussten die Wohnungsbestandsdaten 2000 zum Vergleich herangezogen werden. Bedingt durch die zeitliche Differenz des Datenmaterials sind die gezogenen Vergleiche und Quoten nur eingeschränkt aussagekräftig. Im Normalfall wird sich die angegebene Quote in Neubaugebieten als geringfügig zu hoch herausstellen.

¹ Die Zahlen beinhalten: Wegfallende Belegrechte aufgrund Gebietsfreistellungen, Verkaufsabsichten der GBH, Ruhende Belegrechte und Quotierungen von Belegrechten sowie dem Kooperationsvertrag mit der Deutschen BauBeCon

2.5. Entwicklung der durchschnittlichen Hypothekenzinsen



2.6. Kosten der Wohnungsversorgung (in Mio. DM)

	1997	1998	1999	2000	2001
Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen	33	32,3	31,9	30,1	31,2
Öffentl. Baudarlehen für Belegrechtswohnungen	2,1	0,6	2	3,2	4,7
Aussiedler					
Miete	0,9	0,6	0,3	0,1	0,1
Betreuung	0,6	0,7	0,7	1,3	0,9
Summe Aussiedler	1,5	1,3	1	1,4	1
Zuschussbedarf Unterkünfte					
baul. Unterhaltung					
eigene Objekte	0,7	0,7	0,5	0,8	0,7
angemietete Objekte	1,6	1,2	0,7	0,6	0,5
Summe baul. Unterhaltung	2,3	1,9	1,2	1,4	1,2
für Obdachlose					
Miete	2,9	1,9	1,4	1,3	1,2
Bewirtschaftung	1,7	1,5	1,3	1,3	1,3
Betreuung	1,1	1,2	1	1,1	1
Summe Obdachlose	5,7	4,6	3,7	3,7	3,5
für Bürgerkriegsflüchtlinge	4,6	3,3	1,5	0,8	0,6
für Sonstige (Asylberechtigte)	3,9	6,1	3,2	4,7	4,5
Summe Zuschussbedarf Unterkünfte	16,5	15,9	9,6	10,6	9,8

2.7. Wohngeldkosten Land/Bund (in Mio. DM)

	1997	1998	1999	2000	2001
Wohngeld (wird vom Land/Bund erstattet)	85,8	89,3	86,0	82,1	106,2
Anteil pauschaliertes Wohngeld (%)	75,07	74,08	74,01	73,61	60,77

2.8. Einkommensgrenzen zum Bezug einer geförderten Wohnung

Personenzahl		Einkommensgrenzen für Bezieher niedriger Einkommen (Mietwohnungen mit Belegungsrechten der Stadt) - § 9 WoFG -	Das entspricht einem Bruttoeinkommen von circa	Einkommensgrenzen für Bezieher niedriger u. mittlerer Einkommen (Mietwohnungen - § 88a II. WoBauG)	Das entspricht einem Bruttoeinkommen von circa
1	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	12.000 €	18.187 €	19.200 €	28.473 €
	Beamfin/Beamter		16.044 €		25.044 €
	Rentnerin/Rentner		13.437 €		21.435 €
	Nichtwerbstätige		12.000 €		19.200 €
2	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	18.000 €	26.758 €	28.800 €	42.187 €
	Beamfin/Beamter		23.544 €		37.044 €
	Rentnerin/Rentner		20.208 €		32.102 €
	Nichtwerbstätige		18.000 €		28.800 €
3 (2 Erwachsene + 1 Kind)	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	22.600 €	33.330 €	36.160 €	52.701 €
	Beamfin/Beamter		29.294 €		46.244 €
	Nichtwerbstätige		22.600 €		36.160 €
4 (2 Erwachsene + 2 Kinder)	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	27.200 €	39.901 €	43.520 €	63.217 €
	Beamfin/Beamter		35.044 €		55.445 €
	Rentnerin/Rentner		27.200 €		43.520 €
5 (2 Erwachsene + 3 Kinder)	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	31.800 €	46.473 €	50.880 €	73.730 €
	Beamfin/Beamter		40.794 €		64.644 €
	Nichtwerbstätige		31.800 €		50.880 €
für jede weitere Person:		+ 4.100 €		+ 6.560 €	
zusätzlich für jedes weitere Kind:		+ 500 €		+ 800 €	

Achtung: Bei der Festlegung der Einkommensgrenze ist seit dem 01.01.2002 auch die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder entscheidend. Die oben aufgeführten Einkommensgrenzen liegen daher bei Alleinerziehenden höher als bei einem Haushalt mit zwei Erwachsenen und Kindern. Die pauschalen Abzüge sind je nach Einkommensart unterschiedlich, daher ergeben sich differenzierte Bruttoeinkommen (die Bruttobeträge wurden jeweils ohne Berücksichtigung von individuellen Frei- und Abzugsbeträgen - z. B. für Schwerbehinderte - ermittelt).

	Freibeträge
Junge Ehepaare	4.000 €
GdE 80 (pflegebedürftig) bis 100 %	4.500 €
GdE unter 80 % - aber pflegebedürftig	2.100 €
Alleinerziehende pro Kind unter 12 Jahren	600 €

Der Freibetrag für junge Ehepaare gilt, wenn keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung.



3. WOHNUNGSVERSORGUNG

3.1. Wohnungsmarkt / Wohnungsvermittlung

Die schon im Vorwort dargestellte Entspannung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt wirkt sich unmittelbar auf die Wohnungsvermittlung des Amtes für Wohnungswesen aus. Sie hat dazu geführt, dass sich die bereits in den Vorjahren zu beobachtenden Tendenzen weiter fortgesetzt haben. So ist die Zahl der registrierten Vermittlungsfälle leicht rückläufig, was auch durch die gewollten Belegungsverzichte im Rahmen der Gebietsfreistellung (siehe 3.5.3) verursacht wird.

Der Anteil der Wohnungssuchenden mit sozialen Problemen (Schuldenproblematik, familiäre Probleme, Sucht etc.) nimmt hingegen weiter zu. Diese Personen haben auf dem freien Wohnungsmarkt nach wie vor große Zugangsprobleme oder sind völlig chancenlos. Dadurch kommt es zwangsläufig zu einer immer stärkeren Konzentration dieser Risikogruppen in der Vermittlung des Amtes für Wohnungswesen.

3.2. Zielgruppe / Personenkreis

Ab dem 01.01.2002 gibt es mit dem Wohnraumförderungsgesetz eine neue rechtliche Grundlage für geförderte Wohnungen. Mit diesem Gesetz wird unter anderem die Zielgruppe der Förderung neu definiert.

Damit sind nicht mehr die breiten Schichten der Bevölkerung, sondern Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, Ziel der staatlichen Wohnraumversorgung.

Besonders genannt werden in diesem Gesetz:

- Haushalte mit geringem Einkommen
- Familien und andere Haushalte mit Kindern
- Alleinerziehende
- Schwangere
- ältere Menschen
- behinderte Menschen
- wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

Die durch das Wohnraumförderungsgesetz neu formulierten Zielgruppen entsprechen im wesentlichen dem Personenkreis, der bereits jetzt von der Verwaltung als Wohnungsnotstand anerkannt wird.

Durch das Wohnraumförderungsgesetz wird der Personenkreis zusätzlich von Familienangehörigen auf Haushaltsangehörige erweitert. Dieses entspricht den geänderten gesellschaftlichen Verhältnissen, da bereits jetzt viele Haushalte mit Kindern „ohne Trauschein zusammenleben“. Insoweit erleichtert diese Änderung die Rahmenbedingungen für die Vermittlungstätigkeit. Allerdings war eine Wohnungsvermittlung auch vorher möglich, der Verwaltungsaufwand war jedoch höher und die jetzige Regelung ist bürgerfreundlicher.

3.3. Wohnungsvermittlung

Bereits im Jahr 1999 wurden die Richtlinien für die Wohnungsvermittlung der geänderten wohnungspolitischen und gesellschaftlichen Situation angepasst. Damit wurde die Möglichkeit

geschaffen, vermehrt stabilisierende Haushalte in die Wohnungsvermittlung aufzunehmen. Dadurch kann in Einzelfällen die Strukturpolitik Vorrang vor sozialer Dringlichkeit haben.

Solche Maßnahmen haben natürlich insbesondere wegen der derzeitigen Wohnungsmarktsituation nur auf lange Sicht Erfolg, gleichwohl müssen sie konsequent weiterverfolgt werden. Derzeit sind die Freistellungen möglicherweise das geeignetere Instrument (vergleiche hierzu Punkt 3.5).

Um den Einwohnerinnen und Einwohnern ohne „lange Wege“ Beratung und Information anbieten zu können, werden vom Amt für Wohnungswesen in drei Stadtteilen Außensprechstunden zu den Themen Wohnberechtigungsscheine und Wohnungsvermittlung angeboten.

So wird in den Stadtteilen Mittelfeld, Sahlkamp und Vahrenheide Beratung vor Ort angeboten, Anträge können dort gestellt werden.

3.3.1. Unerledigte Vermittlungsanträge

	Anzahl der Haushalte am 31.12.2000		Anzahl der Haushalte am 31.12.2001	
	Gesamt	Davon sehr dringend	Gesamt	Davon sehr dringend
Wohnungsnotstände	946	946	851	851
Unterkunftsbewohner	155	43	150	39
Aussiedler	61	61	25	25
Räumungsschuldner	112	7	125	6
Sanierungsbetroffene	7	7	100	100
Alte Menschen	90	90	61	35
Resozialisierungs- betroffene	11	11	18	4
Gesamt	1.382	1.165	1.330	1.060

Erläuterung:

Bei der Anzahl der Sanierungsbetroffenen führten die Entwicklungen im Sanierungsgebiet Vahrenheide-Ost zu einem Anstieg der Fallzahlen.

Die Entwicklung der Vermittlungszahlen von Ende 2000 bis Ende 2001 stellt sich wie folgt dar:

unerledigte Vermittlungsanträge am 31.12.2000	1.382
zuzüglich anerkannte neue Vermittlungsanträge 2001	3.797
Summe Vermittlungsanträge	5.179
abzüglich Wohnungsvermittlungen	2.133
ergibt	3.046
abzüglich Selbstversorger, Rücktritte u.ä.	1.716
Summe unerledigte Vermittlungsanträge am 31.12.2001	1.130

3.3.2. Wohnungsvermittlung an alte Menschen:

Im Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Auf Einzelpersonen	126	138	127	93	97
Auf Ehepaare	9	19	13	8	7
GESAMT	135	157	140	101	104

3.3.3. Wohnungsvermittlung an behinderte Menschen

	unerledigte Vermittlungsanträge am 31.12.2000	neu anerkannte Vermittlungsanträge 2001	Summe der Vermittlungsanträge	davon vermittelt in 2001	davon selbst versorgt, verzogen, Antrag zurückgezogen etc.	am 31.12.2001 noch nicht vermittelt
Alleinstehende	15	27	42	5	14	23
<i>davon auf einen Rollstuhl angewiesen</i>	6	7	13	0	6	7
Mehrpersonenhaushalt	30	27	57	8	23	26
<i>davon auf einen Rollstuhl angewiesen *</i>	10	6	16	3	5	8
Summe	45	54	99	13	37	49
<i>davon auf einen Rollstuhl angewiesen*</i>	16	13	29	3	11	15

* Der Anteil der Wohnungssuchenden, die langfristig auf eine rollstuhlgeeignete Wohnung angewiesen sind, ist wesentlich höher. Damit sucht der überwiegende Teil der Antragstellerinnen und Antragsteller eine rollstuhlgerechte Wohnung.

Bei diesem relativ kleinen Personenkreis der behinderten Menschen ist die Suche nach einer geeigneten Wohnung extrem schwierig. Zum einen ist nur ein geringer Anteil der geförderten Wohnungen behindertengerecht ausgestattet, zum anderen sind die Wohnungssuchenden auf Grund der Behinderung oft auf sehr eng umgrenzte Wohngebiete festgelegt (Kontakt und Unterstützung durch Familie und Bekannte, Infrastruktur, Schule, Kindertagesstätten).

Diese starke Stadtteilbindung führt in vielen Fällen zu der scheinbar paradoxen Situation, dass entsprechend ausgestattete frei werdende Wohnungen nur schleppend oder gar nicht an

Behinderte vermittelt werden können und dass andererseits behindertengerechte Wohnungen in anderen Stadtteilen oder in einer anderen Wohnungsgröße nicht zur Verfügung stehen. Durch den Wohnungsbau am Kronsberg sind 46 behindertengerechte oder behindertenfreundliche Wohnungen neu geschaffen worden. Die Erstvermietung dieser Wohnungen wurde komplett durch die Vermieter vorgenommen. In vielen Fällen konnten wir Kontakt zwischen den Wohnungseigentümern und den Interessenten herstellen, sodass ein Teil der oben ausgewiesenen Parteien auf diesem Weg eine geeignete Wohnung gefunden hat.

3.3.4. Auswertung der Wohnungsnotstände (1997 bis 2001)

	1997	1998	1999	2000	2001
Wohnungsnotstandsfälle Gesamt	1.648	1.342	1.036	946	851
Anteil der deutschen Antragsteller	61,8 %	61,4 %	53,47 %	54,02 %	56,17 %
Anteil der ausländischen Antragsteller	38,2 %	38,6 %	46,53 %	45,98 %	43,83 %
Anteil mit Arbeitseinkommen/Renten	25,8 %	28,5 %	29,82 %	31,18 %	29,61 %
Anteil mit Transfereinkünften	74,2 %	71,5 %	70,18 %	68,82 %	70,39 %
Anteil mit Aufforderung des Sozialamtes	8,3 %	6,6 %	9,46 %	11,31 %	10,34 %

3.3.5. Wohnungsvermittlungen (1997 bis 2001)

Zur Verfügung stehende Wohnungen

Verfügbare Wohnungen	1997	1998	1999	2000	2001
Fluktuation im gesamten Bestand (Belegrechtswohnungen einschließlich Gebietsfreistellungen)	3.983	4.545	4.394	4.027	4.209
Fluktuation in Prozent	12,1 %	13,7 %	13,2 %	13,2 %	13,7 %
Neubau-Erstbezug	555	366	140	72	0
Modernisierung	88	83	50	95	15
Private Angebote	0	17	15	6	1
Aus dem Vorjahr noch zur Verfügung stehende Wohnungen	486	764	1.061	850	795
Abzüglich der für die Vermieter verfügbaren Wohnungen („Strukturverbessernde Maßnahmen“)	820	1.381	1.903	1.870	1.953
Für das Amt für Wohnungswesen verfügbare Wohnungen	4.292	4.394	3.870	3.180	3.067

Wohnungsvermittlung durch das Amt für Wohnungswesen

Vermittlung an/wegen	1997	1998	1999	2000	2001
Wohnungsnotstände	2.034	1.967	1.683	1.428	1.215
Unterkunftsbewohner	377	217	91	81	63
Aussiedler	307	273	198	211	169
Räumungsschuldner	83	110	83	65	47
Sanierungs-/Planungsbetroffene	35	16	16	20	23
Alte Menschen	141	157	140	101	104
Haffentlassene	42	33	50	20	31
Wohnungstausch	57	48	34	28	21
Gezielte Bewerbungen	384	512	539	372	415
Allgemeine Bewerbungen (Mieterstrukturverbesserung)			73	59	45
Gesamt	3.528	3.333	2.907	2.385	2.133

Strukturverbessernde Maßnahmen

Strukturverbessernde Maßnahmen	1997	1998	1999	2000	2001
- Vermietung durch den Vermieter an B-Schein-Berechtigte	761	1.132	1.310	1.351	1.086
- Vermietung durch den Vermieter an Nicht-B-Schein-Berechtigte	38	225	204	201	242
- Gebietsfreistellung / Belegung durch Vermieter	0	0	366	303	518
- Verzicht auf unser Belegungsrecht zugunsten der Stadt Garbsen	21	24	23	15	107
Gesamt	820	1.381	1.903	1.870	1.953

Am Jahresende noch zu vermittelnde Wohnungen	764	1.061	850	795	934
--	-----	-------	-----	-----	-----

Erläuterung:

Bei den „strukturverbessernden Maßnahmen“ ergaben sich im Vergleich der Jahre 2000 und 2001 Verschiebungen zwischen den Arbeitsfeldern „Vermittlung durch den Vermieter an B-Schein-Berechtigte“ und „Verzicht auf unser Belegungsrecht zugunsten der Stadt Garbsen“. Während die zurückgegebenen Wohnungen im Jahr 2000 noch in der ersten Kategorie erfasst wurden, werden Sie nun in der zweiten Kategorie berücksichtigt.

3.4. Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen

Zum Bezug einer geförderten Wohnung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Neben der oben (vgl. 3.2.) beschriebenen Erweiterung des Personenkreises auf Haushaltsangehörige wurden durch das Wohnraumförderungsgesetz auch die bisher bestehenden Einkommensgrenzen zum 01.01.2002 geändert. *So gibt es jetzt eine „Basis Einkommensgrenze“, die etwas höher ist als die bisherige Einkommensgrenze ist. Für Haushalte mit Kindern wurde die jeweilige Einkommensgrenze zusätzlich um 500 Euro je Kind angehoben.*

Beispiele für die Auswirkungen der neuen Einkommensgrenze:

Personen	bisherige Einkommensgrenze in € gerundet	entspricht einem Jahresbruttoeinkommen (Arbeitsverdienst) von in € gerundet	neue Einkommensgrenze	entspricht einem Jahresbruttoeinkommen (Arbeitsverdienst) von circa	
Alleinstehende	11.760 €	17.822 €	12.000 €	18.187 €	+ 2,1%
2 Erwachsene	17.077 €	25.418 €	18.000 €	26.758 €	+ 5,3%
Alleinerziehende + 1 Kind	17.077 €	26.733 €	18.500 €	28.330 €	+ 6,0%
2 Erwachsene + 1 Kind	21.168 €	31.262 €	22.600 €	33.330 €	+ 6,6%
Alleinerziehende + 2 Kinder	21.168 €	33.892 €	23.100 €	35.758 €	+ 5,5 %
2 Erwachsene + 2 Kinder	25.258 €	37.105 €	27.200 €	39.901 €	+ 7,5%

(Alleinerziehende bedeutet hier: mit Kindern unter 12 Jahren)

Neu ist die Möglichkeit, dass die einzelnen Bundesländer abweichende Einkommensgrenzen festlegen können, um den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen (zum Beispiel bei der Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen) Rechnung zu tragen. Bisher ist in Niedersachsen von dieser Regelung noch kein Gebrauch gemacht worden.

3.5. Strukturpolitik

In einigen Belegrechtsschwerpunkten zeigen sich Ansätze dafür, dass sozial intakte Haushalte in einem großen Umfang ins Umland oder in „besser angesehene“ Stadtteile verziehen. Gleichzeitig steigt beim Amt für Wohnungswesens der Anteil der Wohnungssuchenden mit sozialen Schwierigkeiten an. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Situation in den Belegrechtsschwerpunkten nicht durch eine ungesteuerte Vermittlung von sozial auffälligen Haushalten weiter verschärft wird.

Um diese Negativspirale anzuhalten und um auch diese Haushalte sozial verträglich und für den Einzelnen zufriedenstellend mit Wohnraum versorgen zu können, wird eine breite Palette von Möglichkeiten genutzt:

3.5.1. Steuerung durch Wohnungsvermittlung

Der Wegzug von sozial stabilisierenden Haushalten führte in der Vergangenheit gerade in Quartieren mit einem hohen Anteil an Belegrechtswohnungen zu Entmischungen. Überwiegend besitzen diese Quartiere bereits ein negatives soziales Image. Durch den Wegzug der stabilen Mietparteien werden Wohnungen frei, die dem Amt für Wohnungswesen eine Versorgung der dort registrierten Wohnungsnotstandsfälle ermöglichen würden. Da diese Wohnungssuchenden jedoch in steigendem Maß mit erheblich sozialen Problemen behaftet sind, stößt die städtische Strategie, mit ihrer Wohnungsvermittlungstätigkeit Strukturpolitik zu betreiben, an Grenzen.

3.5.2. Gezielte Freistellungen

Um stabilisierende Bevölkerungsschichten anzusprechen, ist es wichtig, auf möglichst vielen Wegen Wohnungssuchende für diese Quartiere zu gewinnen, daher werden bereits seit mehreren Jahren einzelne Wohnungen auch den Vermietern zur Belegung überlassen.

Es gibt dabei die Möglichkeit

- für einzelne Wohnquartiere einen pauschalen Verzicht auf die Ausübung von Belegrechten (genau festgelegte Wohnungen bzw. Quotenregelung) zu vereinbaren oder
- freigemeldete Wohnungen nach Prüfung der beim Amt für Wohnungswesen registrierten Vermittlungsfälle gezielt zur einmaligen Vermietung dem Vermieter zu überlassen.

Bei beiden Varianten werden vom Vermieter Mietparteien gesucht, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein vorlegen können. Erst wenn dieses nicht möglich ist, kann im Einzelfall über eine Freistellung von der Bindung an Einkommens- oder Flächenbeschränkungen entschieden werden. Diese Vorgehensweise ist rechtlich so vorgegeben, behindert aber die Suche nach stabilen Mietern nicht, da die Einkommensgrenzen (gerade nach Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes) zumindest im Bereich der Haushalte mit Kinder selten ein Hindernis bei der Vermietung der Wohnungen sind. Zunehmend werden jedoch auch Regelungen mit dem Vermieter vereinbart, sodass auch höhere Einkommensgrenzen für einen bestimmten Anteil der Wohnungssuchenden zugelassen wird.

Im Jahr 2001 konnten die Vermieter 1.068 Wohnungen freihändig an Wohnungssuchende vermieten, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines waren. Weitere 242 Wohnungen wurden an Mietinteressenten vermietet, welche die vorgegebenen Einkommens- und/oder Flächenbeschränkungen überschritten. Diese Vorgehensweise trägt dazu bei, einerseits die Erfüllung des Versorgungsauftrages der Landeshauptstadt Hannover zu sichern und andererseits Rücksicht auf die Situation in den Belegrechtsschwerpunkten nehmen zu können.

3.5.3. Gebietsfreistellungen

Eine weitergehende Strategie, dem Problem der sozialen Entmischung der Wohnquartiere zu begegnen, stellt die sogenannte Gebietsfreistellung dar.

Durch eine Gebietsfreistellung werden bestehende Bindungen mit Ausnahme der Bindung an die Kostenmiete außer Kraft gesetzt.

Als Folge der Gebietsfreistellung entfällt zusätzlich für die Dauer der Gebietsfreistellung bei allen betroffenen Mieterinnen und Mietern die Pflicht zur Leistung der Fehlbelegungsabgabe bei bestehenden und neuen Mietverhältnissen.

Wichtigste Voraussetzung war und ist, dass das Ziel der Vermeidung (Verhinderung oder Beseitigung) von einseitigen Strukturen in der Wohnungsbelegung nur durch eine Freistellung des Gebietes und nicht nur durch die Freistellung von einzelnen Wohnungen erreicht werden kann. Im Regelfall ist die Gebietsfreistellung Bestandteil eines Gesamtkonzeptes, das heißt, neben der Gebietsfreistellung sollten andere Beiträge zur Stabilisierung der Quartiere (auch von den Eigentümern der Wohnungen) geleistet werden. Dies wird durch einen Kooperationsvertrag mit dem Vermieter sicher gestellt.

Der Verwaltung war es wichtig, bei der Umsetzung der Gebietsfreistellungen auf die Besonderheiten des jeweiligen Gebietes einzugehen. Im Vorfeld fand daher ein umfangreicher Erfahrungs- und Informationsaustausch mit den betroffenen Unternehmen statt.

In den Freistellungsverträgen wurden Maßnahmen festgelegt, die von den Vermietern bereits zur Stabilisierung des Gebietes geleistet werden oder in Zukunft erbracht werden sollen. Diese Leistungen betrafen zum Beispiel bauliche Maßnahmen (wie die Umgestaltung von Eingangsbereichen und Treppenhäusern), Maßnahmen im Wohnumfeld, die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, aber auch Aktivitäten zur besseren und wohngebietsnahen Beratung und Betreuung der Mieterinnen und Mieter.

Vermieter habe andere Möglichkeiten, stabilisierende Mieter für diese Objekte zu gewinnen, als es der Verwaltung möglich ist. Daher wurde in den Freistellungsgebieten ganz oder teilweise auf die Ausübung des der Landeshauptstadt Hannover zustehenden Belegungsrechtes verzichtet. Die Höhe des Belegrechtsverzichtes wurde individuell für die einzelnen Gebiete festgelegt und beträgt je nach Gebiet zwischen 25 und 100 Prozent.

Die Zielsetzung des Aktionsprogramms „Wohnen in Hannover“ wurde hierbei berücksichtigt; die im Rahmen der Gebietsfreistellungen erfolgten Belegrechtsverzichte bilden einen Baustein zur Entflechtung der Belegrechtsbestände in Hannover.



Im Rahmen der Belegrechtsverzichte erfolgten im Jahr 2001 in den freigestellten Gebieten 518 Vermietungen an von den Vermietern ausgewählten Wohnungssuchende.

3.5.3.1. Gebietsfreistellung im Jahr 2001

Nach Erteilung der ersten Gebietsfreistellungen im Jahr 1999 gab es zahlreiche Anfragen aus der Wohnungswirtschaft mit dem Ziel, auch in anderen Gebieten Freistellungen zu erreichen. Obwohl die betroffenen Wohnungen überwiegend nicht in Hochhausbereichen lagen, führte die Kombination mehrerer negativer Faktoren (wie z. B. bestehendes schlechtes soziales Umfeld, wenig attraktive Lage, unattraktive Ausstattung der Wohnung und Verpflichtung zur Leistung der Fehlbelegungsabgabe) bei einigen Gebieten zu einem verstärkten Auszug stabilisierender Mieter, d. h. zu einer weiteren Entmischung und Verschlechterung der Mieterschaft. Eine Gebietsfreistellung war aus diesen Gründen gerechtfertigt.

Es handelte sich dabei um

- Bereiche mit einer besonderen sozialen Problematik, die bereits im Rahmen des Projektes soziale Stadt oder als Sanierungsgebiet angemeldet/anerkannt waren und um
- Gebiete, mit einer besonders problematischen Mieterstruktur in überwiegenden Hochhauslagen bzw. in unmittelbarer Nähe zu den bereits freigestellten Gebieten.

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung wurde im Frühjahr 2001 die Freistellung von insgesamt 7 Gebieten durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen.

3.5.3.2. Gebietsfreistellung im Jahr 2002

Nach Erteilung der Gebietsfreistellungen im April 2001 stellten weitere Eigentümer Anträge auf Erteilung einer Gebietsfreistellung.

Für zwei Anträge, welche die bereits bestehenden Freistellungsgebiete im Stadtteil Linden-Süd und Mühlenberg räumlich ergänzen, wurden zum 01.01.2002 beziehungsweise zum 01.08.2002 Gebietsfreistellungen erteilt.

3.6. „Soziale Stadt“ Mittelfeld

Das Stadtquartier Mittelfeld mit seinen ca. 6.500 Einwohnerinnen und Einwohnern wurde Ende 1999 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Als Basis zur Durchführung der Sanierung in Mittelfeld wurde in Kooperation zwischen Verwaltung, der Wohnungswirtschaft und örtlichen Akteuren ein fortschreibungsfähiges Stadtteilentwicklungskonzept (integriertes Handlungskonzept) erarbeitet, in dem die grundsätzlichen Ziele der Sanierung mit Blick auf Mittelfeld konkretisiert werden.

Die im Konzept enthaltenen Handlungsansätze wurden auf der Grundlage detaillierter sozialräumlicher Analysen, die über soziale Problemlagen und Art und Ausmaß von Benachteiligungen Auskunft geben, sowie auf Basis einer Bestandsaufnahme der vorhandenen sozialen und kulturellen Infrastruktur entwickelt.

In das Konzept wurden alle bekannten Fachplanungen städtischer Organisationen und Unternehmen der freien Wirtschaft aufgenommen, die Auswirkungen auf das Stadtquartier beinhalten.

Als wesentliche Voraussetzung zum Erreichen der Sanierungsziele ist die aktive Mitwirkung der Quartiersbevölkerung und das engagierte Zusammenarbeiten der vor Ort tätigen Gruppen mit der Politik und der Verwaltung weiter verstärkt worden.

Neben der Einbindung des vorhandenen Bürgerforums hat die Kommission Sanierung Mittelfeld als Sprachrohr der Bevölkerung seine Arbeit aufgenommen. Dabei wird eine aktive Mitarbeit der Bevölkerung durch die vorgenommene Gründung des Einwohnervereins SchMitt e.V. (Schönes Mittelfeld) und seit September 2001 durch einen neu gegründeten Unternehmerstammtisch unterstützt.

Als erste größere bauliche Maßnahme wurde die energetische Sanierung eines Schlichtwohnbereiches mit 45 Wohnungen im Wülferoder Weg 1 – 9 mit einem Kostenvolumen von 1,17 Millionen € realisiert.



Daneben wurde ein erster Baustein zur Schaffung familiengerechten Wohnens vorbereitet. Unter Einbindung der Kommission Sanierung Mittelfeld wurde festgelegt, dass aus einem Häuserblock des Wohnungsunternehmens GBH mit gegenwärtig 18 Wohneinheiten, die nicht den heutigen Ansprüchen von familiengerechtem Wohnen genügen (z. B. 3 Zimmer mit ca. 55 m²), 12 familiengerechte Wohnungen entstehen. Das Investitionsvolumen hierbei beträgt ca. 800.000 Euro.

Parallel zu diesen baulichen Maßnahmen konnten eine Vielzahl von wichtigen sanierungsbegleitenden Projekten realisiert werden. Beispielhaft ist auf die Eröffnung eines „Umsonstladens“ und die Teilnahme des Stadtteils am Projekt „Freiwilliges Soziales Trainingsjahr“ zu verweisen. Beide Projekte laufen erfolgreich und sind für den Stadtteil unverzichtbar geworden.

3.7. Wohnungserhaltende Hilfen

Die Stelle für wohnungserhaltende Hilfen wurde 1989 aufgrund eines Ratsbeschlusses mit dem Ziel eingerichtet, Einwohner vor Obdachlosigkeit und Wohnungsverlust, sowie deren Folgen zu bewahren.

Vom Amtsgericht erhält sie alle Räumungsklagen wegen Zahlungsverzug. Darüber hinaus werden alle für Wohnraum angesetzten Räumungstermine von den Gerichtsvollziehern mitgeteilt.

Unmittelbar zuständig ist die Stelle für die Haushalte von Alleinstehenden. Für alle übrigen Haushalte werden die Räumungsklagen und Räumungstermine an den Kommunalen Sozialdienst weitergeleitet.

Gemeinsam mit dem Kommunalen Sozialdienst wird auf den Einzelfall abgestimmte Hilfe angeboten. Auch hier gelingt es mehr und mehr, bereits im Vorfeld von Räumungsklagen tätig zu werden und Wohnungsverluste zu vermeiden.

Folgende Angebote können gemacht werden:

- Auskunft und Beratung für Mieter und Vermieter, welche Lösungsmöglichkeiten bei den jeweiligen Verfahrensständen bestehen. Für Mieter und Vermieter steht als erste Information je ein übersichtliches, knapp gehaltenes Faltblatt zur Verfügung. Die Mieterinformation ist auch in türkischer und russischer Sprache aufgelegt.
- Einleitung konkreter Hilfen zum Erhalt der Wohnung.
- Unterstützung bei der Schuldenregulierung - keine Schuldnerberatung.
- Hilfestellung bei der Einleitung psychosozialer Hilfen.

3.7.1. Finanzielle Hilfen

- Übernahme der Mietschulden durch das Sozialamt nach § 15a BSHG.
- Gewährung eines Darlehens aus Mitteln des Amtes für Wohnungswesen.

Im vergangenen Jahr wurden 624 Fälle abgeschlossen (inklusive des Kommunalen Sozialdienst sogar 1.263 Fälle). Vielen Betroffenen konnte die Wohnung erhalten werden bzw. sie wurden durch Wohnungsvermittlung oder Mobilisierung von Eigeninitiative in die Lage versetzt, auf anderen Wegen ihre drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Abgeschlossene Fälle	1.263	100,0 %
Wohnungsvermittlung	45	3,6
Mobilisierung von Eigeninitiative	281	22,3
Andere gezielte Hilfeangebote	20	1,6
Selbst versorgt oder verzogen	770	60,9
Finanzielle Mittel nach § 15a BSHG	133	10,5
Mittel des Amtes für Wohnungswesen	14	1,1

Nicht erfasst sind in diesen Zahlen die Personen, die nach einer Beratung den Kontakt zu uns abgebrochen haben, deren Wohnung aber unter Umständen doch erhalten wurde.

Die finanziellen Mittel des Amtes wurden eingesetzt, wenn entsprechende Hilfe nach

§ 15a BSHG nicht möglich, der Erhalt der Wohnung jedoch sinnvoll war.

Jahr	Neue Darlehen	Personen	Aufwand
2000	15	18 Erwachsene, 8 Kinder	56.972,64 DM
2001	14	25 Erwachsene, 16 Kinder	45.125,90 DM

Die „Rückzahlungsmoral“ der Klienten ist sehr gut. In den letzten beiden Jahren gingen folgende Summen ein:

Jahr	Laufende Tilgungsfälle	Tilgungssumme
2000	67	48.563,25 DM
2001	65	48.910,02 DM

Bei der Tilgungssumme ist zu berücksichtigen, dass von den meisten Schuldnern aufgrund ihrer angespannten finanziellen Situation nur geringe Rückzahlungsraten gefordert werden können.

Im Jahr 2001 ging sowohl die Anzahl der Räumungsklagen um 4 % als auch die der Räumungstermine um 7 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Räumungsklagen	1.343	1.269	1.458	1.517	1.460
Räumungstermine	721	725	683	742	690

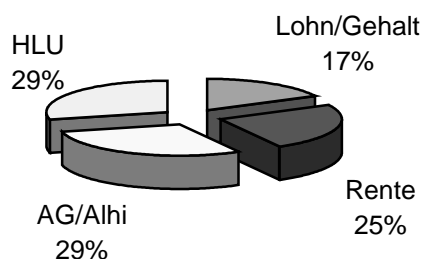
3.7.2. Wohnprojekt Stöcken

Seit Dezember 1993 gibt es das Wohnprojekt Stöcken als Hilfsangebot. Es handelt sich hierbei um ein Gebäude mit fünfzig jeweils ca. 50 qm großen Wohnungen, die wohngemeinschaftsähnlich oder komplett vermietet werden.

Die Ziele des Projekts sind Vermeidung drohender Obdachlosigkeit, Abwendung weiterer sozialer Abstiege und Resozialisierung Wohnungsloser mit Arbeitsplätzen oder guten Zukunftsperspektiven, trockener Alkoholiker und Personen aus erfolgreich abgeschlossenen Therapien.

Die Mietverträge werden individuell befristet. Mit Unterstützung einer Sozialarbeiterin versuchen die Mieter in dieser Zeit, ihre persönliche Lage zu stabilisieren und den Wiedereinstieg in eine „richtige Wohnung“ zu finden.

Im Jahre 2001 konnten 29 neue Mieter in das Wohnraumprojekt einziehen. Dem standen 25 Auszüge gegenüber. Bei den Zuzügen waren deutlich weniger Personen mit geregelter Arbeitseinkommen, weil sich denen ausreichende Möglichkeiten auf dem privaten Wohnungsmarkt boten. Die Einkommen verteilten sich wie folgt:



4. BESEITIGUNG VON OBdachLOSIGKEIT

4.1. Gesamtübersicht der von der Stadt untergebrachten Obdachlosen, ausländischen Flüchtlingen und Aussiedlern (Stand 31.12.2001)

Unterkunft	Obdachlose (4.1)	Ausländische Flüchtlinge			Aus-siedler (4.3)	Zusammen
		Asylbe-werber (4.2.1)	Sonstige Flüchtlinge (4.2.2)	Bürgerkriegs-flüchtlinge (4.2.3)		
Flüchtlings- und Aussiedlerwohn-heime	0	105	354	24	162	645
Schlichtwohnge-biete	282	3	70	22	0	377
Sonstige Gemein-schaftsunterkünfte	236	0	0	0	0	236
Angemietete Woh-nungen	0	4	91	17	0	112
GESAMT	518	112	515	63	162	1370

Zum Vergleich:

Stand 31.12.00	548	137	710	115	217	1.727
Stand 31.12.99	640	229	937	181	218	2.205
Stand 31.12.98	839	303	841	271	212	2.466

Insgesamt ist die Gesamtzahl der in Obdachloseneinrichtungen und Flüchtlingswohnheimen untergebrachten Menschen im letzten Jahr um 20,7 % zurückgegangen (1.727 zu 1.370 Personen).

4.2. Obdachlose Personen

Die Zahl der von der Stadt untergebrachten Obdachlosen ist auf 518 Menschen gesunken. Damit ist ein Niveau erreicht, das es nun in etwa zu halten gilt. Diese niedrige Zahl ist das Ergebnis einer Strategie, die sich auf mehrere aufeinander abgestimmte Elemente stützt:

- Obdachlosigkeit soll möglichst vermieden werden. Hierzu gibt es vorbeugende Hilfen (vgl. 3.7).
- Obdachlosigkeit - ist sie dennoch eingetreten – soll möglichst kurzfristig wieder beendet werden.

Hierzu bedarf es einer einzelfallbezogenen Betreuung mit dem Ziel, die der Vermittlung einer Wohnung entgegenstehenden Hindernisse aufzuarbeiten und abzubauen.

- Eigenpotentiale sollen gestärkt werden.

Obdachlose müssen mitwirken, um ihre Obdachlosigkeit zu überwinden. Sie bekommen ihre Zuweisung in ihre Unterkunft jeweils befristet, um zu verdeutlichen, dass ihre Obdachlosigkeit möglichst schnell wieder beendet werden soll.

- Gezielte Vermittlung / Fallmanagement

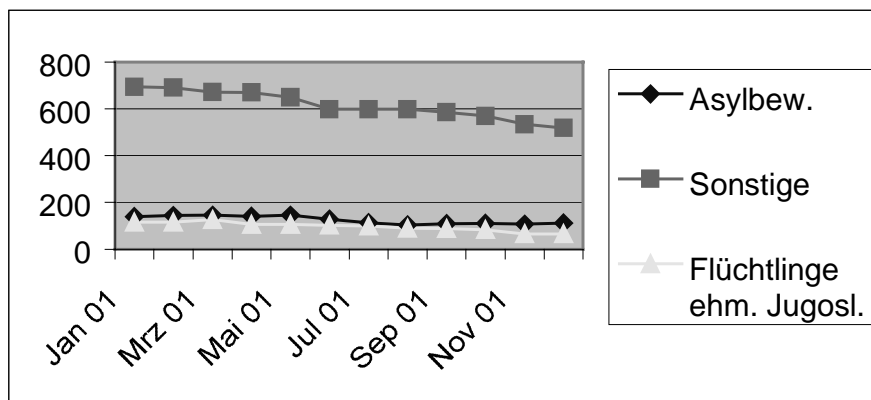
Obdachlose werden nicht sich selbst überlassen. Sie werden gezielt auf die Voraussetzungen zum Bezug einer Mietwohnung angesprochen (vgl. 4.7.3).

- Neukonzeption von Unterkünften

Unterkünfte wurden in Wohnungen umgebaut, dieses Programm ist nahezu abgeschlossen (vgl. 4.7).

4.3. Ausländische Flüchtlinge

Die Gesamtzahl der von der Stadt unterzubringenden ausländischen Flüchtlinge hat sich gegenüber 2000 um ca. 28 % verringert (962 zu 690 Personen), wobei die rückläufige Entwicklung bei jeder der drei Personengruppen eingetreten ist:



4.3.1. Asylbewerber

Der Rückgang bei der Zahl der untergebrachten Asylbewerber ist schon seit einigen Jahren zu beobachten. Die Ursache hierfür liegt neben der sinkenden Anzahl von neuen Asylanträgen auch an den kürzeren Bearbeitungszeiten der Asylverfahren.

4.3.2. Sonstige ausländische Flüchtlinge

Zu der Personengruppe der sonstigen ausländischen Flüchtlinge gehören z. B.

- abgelehnte Asylbewerber mit einer Duldung,
- Personen mit einer Aufenthaltsbefugnis,
- Personen mit einer ausländerbehördlichen Bescheinigung und

- Personen, die keinen Asylantrag gestellt haben und aus diesem Grund eine Duldung erhalten haben.

4.3.3. Bürgerkriegsflüchtlinge

Bei dieser Personengruppe handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien.

Wesentliche Ursachen der rückläufigen Zahlen bei den Personengruppen unter 3.2.2 und 3.2.3 sind zum einen die freiwilligen Ausreisen der Personen und zum anderen die - noch andauernden - Rückführungen durch das Ordnungsamt.

4.4. Aussiedler

Aufnahmezahlen:

Jahr	Bundesgebiet	Niedersachsen	Stadt Hannover
1985	38.968	2.479	602
1986	42.788	2.935	632
1987	78.522	6.230	1.481
1988	202.673	15.564	3.827
1989	377.055	35.239	3.273
1990	397.073	34.307	2.617
1991	221.995	24.984	1.036
1992	230.565	26.586	1.329
1993	218.888	19.820	1.197
1994	222.591	18.447	1.555
1995	217.898	17.073	1.562
1996	177.751	11.485	1.102
1997	134.419	11.162	845
1998	103.080	9.475	922
1999	104.916	9.159	659
2000	95.615	8.786	726
2001	98.448	8.636	611
Summe	2.963.245	262.367	23.976

Die Zahl der zugewanderten Aussiedler in die Landeshauptstadt Hannover ist im Jahr 2001 im Gegensatz zum Vorjahr wieder gesunken (von 726 auf 611 Personen).

	1997	1998	1999	2000	2001
- der Stadt zugewiesene Personen	845	922	659	726	611
- Anträge auf Wohnungsvermittlung - Haushalte	294	333	235	260	198
- Personen	800	910	633	716	541
- an Aussiedler vermittelte Wohnungen	308	268	194	211	169

Der Verbleib im Wohnheim wird so kurz wie möglich gehalten und beläuft sich durchschnittlich auf 3-4 Monate. Diese Zeit ist bis zum Bezug einer Wohnung auch notwendig, da die neu eingetroffenen Aussiedler zunächst einer gewissen Betreuung (Orientierungshilfe, Grundausrüstung mit Möbeln usw.) bedürfen.

4.5. Abbau von Flüchtlingswohnheimen

Aufgrund der weiter abnehmenden Zahlen wurde der Kapazitätsabbau im Jahr 2001 weiter fortgesetzt. Dabei wurden unterschiedliche Rahmenbedingungen (eigene/fremde Einrichtung, Vertragslaufzeiten, Größe der jeweiligen Einrichtung usw.) berücksichtigt. Im Ergebnis konnte im Jahr 2001 zwar kein Wohnheim geschlossen werden, aber es wurden die Platzkapazitäten in den Wohnheimen gesenkt.

4.6. Technische Instandhaltung von Unterkünften

Im Jahr 2001 wurden 712 Aufträge an 63 Firmen in 43 Gewerken vergeben. In diesem Zusammenhang wurden ca. 100 Schlichtwohnungen bezugsfertig renoviert. Das Finanzvolumen betrug in 2001 ca. 1,28 Millionen DM.

4.7. Neukonzeption Unterkünfte

Mit der Informationsdrucksache 416/2001 „Sachstandsbericht zum Projekt Neukonzeption der Unterkünfte“ wurde umfassend über die Konzeptelemente, den Projektverlauf und die Projektergebnisse aus den Jahren 1988 bis 31.12.2000 berichtet.

In diesem und folgenden Jahresberichten wird deshalb nur noch über aktuelle Maßnahmen der Neukonzeption Bericht erstattet.

4.7.1. Stöcken (Drucksache 1031/98) – „letztes Modernisierungsgebiet“

Im September 2001 konnte der zweite Bauabschnitt, der sich über die Ithstraße 4 bis 4 B erstreckt (Ds. 1637/2000), mit insges. 15 modernisierten Mietwohnungen bezogen werden. Seit Oktober 2001 wird im III. Bauabschnitt (Ds. 1466/2001) gearbeitet, der die Ithstr. 2 bis 2 D umfasst. Nach dem derzeitigen Bauzeitenplan ist der Bezug von weiteren 30 modernisierten Mietwohnungen für Oktober 2003 geplant.

4.7.1.1. Modernisierungsmaßnahmen in dem Gebiet Stöcken

Vorhaben	WE alt	WE Neu	Kosten Brutto/DM	Bau- beginn	Fertig- stellung	Wohnungsbau- programme
III. BA Ithstr. 2 bis 2 D	45	30	5.408.620,-	10/2001	10/2003	2001

4.7.1.2. Bestandsveränderungen in dem Gebiet Stöcken

	Obdachlose Menschen	Obdachlosenunterkünfte	Modernisierte Wohnungen
Stichtag	Gesamt	Gesamt	Gesamt
31.12.1998	121	121	0
31.12.2001	19	36	30

4.7.1.3. Beschäftigungsinitiative

Unter Leitung des ABM-Stützpunktes Hölderlinstraße wirkten an den Bauarbeiten ein Mieter aus dem ehemaligen Unterkunftsgebiet Ledeburg als Bauleiter und zwei Bewohner aus dem Gebiet Stöcken als Bauhelfer mit.

4.7.2. Standort Geveker Kamp, teilweise bewohnte Rückgabe an die GBH

Die Drucksache 2566/99 dazu wurde im Januar 2000 vom Rat beschlossen.

Die Häuser 15, 17 u. 19 mit insges. 24 WE wurden sukzessive, über eine Zeitspanne von 12 Monaten, an die GBH zurückgegeben. (Die Häuser Nr. 9 und Nr. 11 werden weiterhin zur Unterbringung von obdachlosen Menschen – Ein- bis Zweipersonenhaushalte – genutzt.)

Die GBH hatte sich im Rahmen der Vorplanungen dafür entschieden, dass diese Häuser, bevor es zum Abschluss von Mietverträgen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern kommt, modernisiert werden. Die Bauarbeiten wurden hausweise durchgeführt, wobei die Bewohner/innen für die Bauzeit (ca. 6 Monate) in das jeweilige Nachbarhaus umziehen mussten.

Begonnen wurde mit der Modernisierung in dem Haus Nr. 15 im April 2000. Bereits im Mai 2001 konnte die Gesamtmaßnahme mit dem Bezug des Hauses Nr. 17 und der unbewohnten Rückgabe des Hauses Nr. 19 an die GBH abgeschlossen werden.

Insgesamt konnten 16 ehemals obdachlose Familien aus dem Gebiet mit einer Mietwohnung versorgt werden.

4.7.3. Gezielte Vermittlung / Fallmanagement

Ein wichtiges Instrument ist die „gezielte Vermittlung“ (direkte Ansprache) von obdachlosen Menschen aus dem gesamten Bestand an Obdachlosenunterkünften in „Unterkunftswohnungen/Wohnheimen“ heraus in eine Mietwohnung im Stadtgebiet. Auf diese Art und Weise wird die Verweildauer im Obdach begrenzt und die im Rahmen der Neukonzeption Unterkünfte erreichten Ziele nicht wieder überschritten.

Am 31.12.2001 lebten in den restlichen Standorten mit 192 Unterkunftswohnungen und in Gemeinschaftsunterkünften mit insgesamt 329 Bettplätzen noch 518 obdachlose Menschen. Rd. 150 Personen davon (überwiegend Langzeitobdachlose) sind nicht so ohne weiteres vermittelbar.

Ca. 70 von ihnen haben Mehrfachprobleme (unterschiedliche Krankheitsbilder kombiniert z. B. mit finanziellen Problemen). Diese Problemsituationen müssen in einem sehr langwierigen Prozess aufgearbeitet werden. Um auch hier eine Wiedereingliederung zu ermöglichen, wurde ein Gremium (Gesundheitsamt, Kommunaler Sozialdienst, Amt für Wohnungswesen u. a.) eingerichtet, das in Form von Einzelfallbesprechungen individuelle Lösungswege für diese Menschen erarbeitet (Fallmanagement).

Von März 1999 – Dezember 2001 wurde über insgesamt 58 Einzelfälle beraten. 12 Fälle konnten aufgrund der hier getroffenen Entscheidungen vermittelt werden. In 16 Fällen wird kurz-/mittelfristig die Wohnungsvermittlung (auch in betreute Wohnformen bzw. Heimaufnahme) angestrebt. In 18 Fällen muss die weitere Entwicklung/ Stabilisierung noch abgewartet werden. Das Gremium hat sich in 12 Fällen für den weiteren Verbleib im Obdach entschieden.

4.7.3.1. Gezielte Vermittlung aus Unterkunftswohnungen

Im Jahr 2001 stellten 40 Haushalte aus den Unterkunftswohnungen einen Vermittlungsantrag.

Der Stand der Anträge und die Verteilung nach Haushaltsgrößen ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Vermittlungsanträge	Haushaltsgrößen in Personen							Anträge insges.
	1	2	3	4	5	6	mehr als 6	
Übertrag aus Vorjahren	12	12	3	4	3	1	2	37
Neuanträge in 2001	13	15	6	3	2	0	1	40
Erledigte Anträge aus Vorjahren	6	3	2	0	1	1	1	14
Erledigte Neuanträge in 2001	2	2	0	2	1	0	1	8
Sonstige Abgänge	11	4	0	1	0	0	0	16
Stand per 31.12.2001	6	18	7	4	3	0	1	39
2001 wurden insgesamt Haushalte vermittelt:	8	5	2	2	2	1	2	22

Ergebnis der „gezielten Vermittlung“ aus Unterkünften 1993 – 2001 :

Anzahl der Vermittlungen	162	137	88	62	37	11	18	515
--------------------------	-----	-----	----	----	----	----	----	-----

Mit den 515 erfolgreich verlaufenen Vermittlungen konnten 1.325 obdachlose Menschen mit Mietwohnraum versorgt werden.

4.7.3.2. Gezielte Vermittlung aus Gemeinschaftsunterkünften

Die nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über Vermittlungsanträge von Bewohnerinnen und Bewohnern aus Wohnheimen / Gemeinschaftsunterkünften in Mietwohnungen.

Vermittlungsanträge	Haushaltsgrößen in Personen			Anträge insges.
	1	2	3	
Übertrag aus Vorjahren	103	0	0	103
Neuanträge 2001	327	0	0	327
Erledigte Anträge aus Vorjahren	8	0	0	8
Erledigte Neuanträge 2001	17	0	0	17
Sonstige Abgänge	265	0	0	265
Offene Anträge per 31.12.2001	140	0	0	140

Ergebnis der „gezielten Vermittlung“ aus Wohnheimen 1998 – 2001

Anzahl d. Vermittlungen	112	9	1	122
-------------------------	-----	---	---	-----

Durch diese 122 Vermittlungen konnten 133 obdachlose Menschen, die überwiegend nur einen Bettplatz in dem Wohnheim hatten, mit Mietwohnraum versorgt werden.

4.7.4. Schuldenregulierung

4.7.4.1. Mietschuldenregulierung

Eine Wohnungsvermittlung durch die GBH kann erst erfolgen, wenn vorhandene Altschulden bei der Vermieterin aus früheren Verträgen getilgt und diese Vereinbarungen auch regelmäßig eingehalten werden. (Der Schuldner tilgt 20 % vor Vertragsabschluss, die Stadt/Sozialamt übernimmt bei Abschluss 50 %, die restlichen 30 % werden nach Bezug der Wohnung vom Schuldner getilgt.)

Übersicht der Regulierungsfälle

Bereiche	Fälle	Gesamtsumme DM	20 % DM	50 % (Stadt) DM	30 % DM
Modernisierungsgebiete	76	356.060,--	71.212,--	178.030,--	106.818,--
Bewohnte Rückgabe	13	94.826,--	18.965,--	47.413,--	28.448,--
Gezielte Vermittlung	10	59.709,--	11.942,--	29.854,--	17.913,--
Gesamt	99	510.594,--	102.119,--	255.297,--	153.178,--

4.7.4.2. Gebührenschuldenregulierung

Dieses ist eine weitere Stabilisierungs- und Entschuldungsmaßnahme. Wer 20 % seiner Schuld bezahlt, bekommt 80 % von der Stadt erlassen, wenn bis zum Auszug aus der Unterkunft neben der Tilgung auch die lfd. Unterkunftsgebühr ab Vereinbarungsabschluss regelmäßig gezahlt wurde.

Von 1994 – 2001 wurden 204 Regulierungsvereinbarungen abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Gebührenschulden, die vor dem 01.04.1994 entstanden waren, die zu regulierende Gesamtsumme betrug 646.782,18 DM. Durch die 20 %-igen Eigenleistungen der Schuldner in

Höhe von 129.356,43 DM wurden Einnahmen erzielt, die sonst überwiegend hätten unbefristet niedergeschlagen werden müssen.

Weil der o. g. Schuldenzeitrahmen (bis 31.03.1994) für die jetzt in den verbliebenen Unterkunftsgebieten lebenden Menschen nicht mehr relevant ist, wurde erneut eine Beschlussdrucksache Nr. 3068/2001 für den Rat der Stadt „Teilerlass von rückständigen Unterkunftsgebühren“, die in dem Zeitrahmen 01.04.1994 bis 31.12.2001 entstanden sind, auf den Weg gebracht.

4.7.5. Ausblick

- Im Jahr 2002 werden in dem großen III. Bauabschnitt in Stöcken, Ithstr. 2 – 2 D, die Modernisierungsarbeiten fortgesetzt.
- Die „gezielte Vermittlung“ muss weiterhin intensiv fortgesetzt werden, um in dem erheblich reduzierten Unterkunftsbestand kontinuierlich Freiräume für Neuzugänge zu schaffen und um so die erreichten Ziele auch dauerhaft halten zu können. Der Schwerpunkt liegt hier besonders in der Beratung/Entscheidung von Einzelfällen.
- Die Stelle „Neukonzeption der Unterkünfte“ (OE 64.23) wird im September 2002 aufgelöst. Die Umsetzung des Konzeptes ist – bezogen auf die Modernisierungsmaßnahmen (4.7.1) - im wesentlichen abgeschlossen. Die übrigen Elemente – gezielte Vermittlung usw. – werden mit anderer organisatorischer Einbindung fortgesetzt.



5. WOHNRAUMFÖRDERUNG

5.1. Die städtischen Wohnungsbauprogramme/Neuförderung

5.1.1. Wohnungsbau am Kronsberg

Im Laufe des Jahres 2001 wurden nunmehr auch die 1.062 Wohnungen mit EXPO-Vornutzung vermietet. Die städtischen Baudarlehen in Höhe von 35,65 Mio. DM sind – bis auf Restbeträge – ausgezahlt.

Die für 1.036 Wohnungen im Startprogramm bewilligte städtische Startprämie (1,00 DM je m² monatlich für 3 Jahre) zur Senkung der Miete lief für die überwiegende Zahl der Wohnungen Ende 2001 aus. Die Wohnungen müssen sich jetzt mit den übrigen Mieten am Kronsberg behaupten.

5.1.2. Modernisierungsförderung

Für die so genannten „Fördergebiete“, das sind Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf (wie Sanierungsgebiete, Gebiete, für die ein Einleitungsbeschluss gemäß § 141 BauGB vorliegt) und ehemalige Unterkunftsgelände, hat das Land auch im Wohnungsbauprogramm 2001 die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen vorgesehen. Es werden Baudarlehen bis zur Höhe von 50 % der Modernisierungskosten bewilligt. Das Einkommen der Mieter kann die Grenze von § 9 WoFG um bis zu 60 % überschreiten. In diesem Programmteil wurden Anträge für 70 Wohnungen (davon 54 Wohnungen der GBH) für eine Förderung ausgewählt.

Obwohl die städtischen Förderbeträge für Modernisierungsvorhaben die gleiche Höhe wie im Neubau haben, führten die Bemühungen, auf diesem Weg neue Belegrechte im Bestand zu erhalten, nur zum Abschluss einer Vereinbarung über 16 Wohnungen. Die Vorbehalte gegen den vom Amt für Wohnungswesen zu vermittelnden Personenkreis sind zu groß. Hinzu kommen die Förderungsmöglichkeiten durch andere Institutionen (Kreditanstalt für Wiederaufbau, proKlima),

die an die Vergabe ihrer Mittel keine Bindungen hinsichtlich Mieterkreis oder Miete knüpfen. Auch Banken bieten nach wie vor Sonderkonditionen für Modernisierungsmaßnahmen an.

5.1.3. Ankauf von Wohnungen (Entflechtungsprogramm)

Entsprechend den Zielen des Aktionsprogrammes „Wohnen in Hannover“ sollte im Jahr 2001 der Ankauf von Objekten in geeigneten Stadtteillagen gefördert werden. Da es derzeit keine Mitfinanzierung im Landesprogramm gibt, standen 2001 für einen Ankauf nur die städtischen Mittel mit ca. 30.000 DM (15.340 €) je Wohnung (10.000 DM je Wohnung und 300 DM/m² Wohnfläche) in Form von zinslosen Darlehen (wie bei der Neubauförderung) zur Verfügung. Es sah sich jedoch kein Investor in der Lage, langfristig wirtschaftlich tragbare Finanzierungskonzepte nur mit städtischer Förderung aufzustellen.

Nach Auslauf der Übergangsfristen wird auch das Land Niedersachsen sein Wohnungsbauprogramm 2003 auf das ab dem 01.01.2002 geltende neue Wohnraumförderungsgesetz abstellen. Es bleibt daher zu hoffen, dass es in Zukunft eine Mitförderung aus dem Landesprogramm geben wird.

5.1.4. Neubauförderung 2001

Das städtische Wohnungsbauprogramm wurde aufgrund der Haushaltslage und der Entwicklung am allgemeinen Wohnungsmarkt deutlich zurückgefahren. Es werden voraussichtlich 55 Wohnungen Dritter (nicht GBH) gefördert, 16 davon über die städtische Modernisierungsförderung.

Es wurde ein Grunddarlehen in Höhe von 70.000 DM (Land) bzw. 10.000 DM (Stadt) je Wohnung und ein Zusatzdarlehen in Höhe von 570 DM (Land) bzw. 300 DM (Stadt) je m² Wohnfläche gewährt.

Das Zusatzdarlehen des Landes wird ab dem 4. Jahr nach Bezugsfertigkeit verzinst, die anderen Darlehen bleiben 15 Jahre (Land) bzw. 25 Jahre (Stadt) zinsfrei. Die geförderten Wohnungen sind Mietinteressenten vorbehalten, deren Einkommen innerhalb der Grenze gemäß § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes – WoFG – (bisher § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes – II.

WoBauG –) liegt. Die Eingangsmiete betrug auch 2001 nettokalt, d. h. ohne Betriebskosten, 9,80 DM (5,01 €).

Die städtischen Mittel für 20 weitere Wohnungen für „begleitetes Wohnen“ (rund 60.000 DM je Wohnung, wenn der Investor sicherstellt, dass die Betreuung der künftigen Mieter durch Sozialarbeiter ohne weitere bzw. entsprechend geminderte Kosten gewährleistet ist) konnten mangels Nachfrage nicht vergeben werden. Verhandlungen über 2 Wohnungen haben sich zerschlagen, weil sich die Finanzierung des Gesamtprojektes (Erwerb eines Mehrfamilienhauses) nicht darstellen ließ.

5.1.5. Mietwohnungsbauförderung – Zusammenstellung -

5.1.5.1. Städtische Mietwohnungsbauprogramme

Mit städtischer Beteiligung gefördert	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000**)	2001	Gesamt
Neubauwohnungen §25 II. WoBauG	3.844	527	679	437	318	468*)	385	108	39	6.805
Neubauwohnungen § 88a II. WoBauG	-	-	-	-	-	594*)	-	-	-	594
Ausbauten/Moder- nisierung	101	223	70	41	77	0	12	48	16	588
Ankauf	-	-	-	-	-	-	-	86	-	86
Gesamt	3.945	750	749	478	395	1.062	397	242	55	8.073

*) mit EXPO-Vornutzung

***) durch die endgültigen Planungen hat sich bei den Zahlen für 2000 eine leichte Verschiebung ergeben

5.1.5.2. Mietwohnungsbauförderung für Bezieher niedriger Einkommen ohne städt. Beteiligung

	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Gesamt
Neubauwohnungen	117	0	0	68	65	18	241	0	84	593
Kronsberg	0	0	0	0	0	1.340	0	0	0	1.340
Ausbauten/Moder- nisierung	34	6	26	36	0	0	170	87	2	361
Gesamt	151	6	26	104	65	1.358	411	87	86	2.294

5.1.5.3. Mietwohnungsbauförderung für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen (§ 25 II. WoBauG + 60 %)

	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Gesamt
Neubauwohnungen	1.755	505	158	0	0	0	0	0	0	2.418
Ausbauten/Moder- nisierung	246	47	0	0	0	0	0	43	70	406
Gesamt	2.001	552	158	0	0	0	0	43	70	2.824

5.1.5.4. Mietwohnungsbauförderung Gesamtübersicht

		1988-93	`94	`95	`96	`97	`98	`99	`00	`01	Gesamt
5.1.5.1	mit städt. Beteili- gung	3.945	750	749	478	395	1.062	397	242	55	8.073
5.1.5.2	ohne städt. Beteili- gung (für niedrige Einkommen)	151	6	26	104	65	1.358	411	87	86	2.294
5.1.5.3	ohne städt. Beleg- rechte (für mittlere Einkommen)	2.001	552	158	0	0	0	0	43	70	2.824
	Gesamt	6.097	1.308	933	582	460	2.420	808	372	211	13.191

5.2. Aufwendungszuschüsse aus städtischen Mitteln

Die Zinsen lagen auch im Jahre 2001 auf einem – für die Finanzierung des Wohnungsbaues – erfreulich niedrigen Niveau. Für 10-jährige Festschreibungszeiträume fielen sie zwischenzeitlich wieder unter 6 % und lagen damit weiterhin unter dem langjährigen Mittel. Bei den mit variablen städtischen Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen konnten die städtischen Subventionen dadurch um ca. 1,1 Mio. DM jährlich (davon ein Großdarlehen mit allein 640.000 DM) gesenkt werden, ohne dass die Mieter durch Mieterhöhungen belastet wurden.

Die derzeitigen Zuschusskürzungen aufgrund von Zinssenkungen ergeben sich zum weit überwiegenden Teil aus den ab 1990 geförderten Neubauten. Die Zinsfestschreibung für die Anfang bis Mitte der 90-iger Jahre aufgenommenen Darlehen mit hohem Zins läuft jetzt nach und nach aus und kann mit zurzeit weit günstigeren Zinssätzen neu vereinbart werden. Soweit es sich um variable Aufwendungszuschüsse handelt, profitiert die Stadt durch Verringerung der laufen-



den Zuschüsse. Für die Objekte mit festen Zuschussbeträgen (Bewilligung ab ca. 1995) hat eine Zinssenkung aber keine Auswirkungen auf den vereinbarten Aufwendungszuschuss. Für diese Wohnungen gilt in der Regel auch nicht mehr das Kostenmietrecht, sodass eventuell verringerte Aufwendungen nicht unbedingt an die Mieter weiter gegeben werden müssen. Hier ist das allgemeine Mietrecht maßgebend.

Die Zinsen für den Altbestand der geförderten Objekte sind zwischenzeitlich weitgehend neu festgeschrieben. Hier werden zukünftig keine nennenswerten Einsparungen mehr möglich sein.

5.3. Kooperationsvertrag mit der BauBeCon Wohnen GmbH

Der angestrebte Kooperationsvertrag mit Teilen der hannoverschen Wohnungswirtschaft (vgl. Jahresbericht 2000) konnte zwar nicht verwirklicht werden, gelungen ist jedoch der Abschluss eines Vertrages mit der BauBeCon Wohnen GmbH.

Der alte Vertrag mit der damaligen Neuen Heimat über die Sicherung von Belegrechten am gesamten Bestand des Unternehmens war zum 31.12.2000 ausgelaufen. Durch die Gewährung einer Kombination von Aufwendungszuschüssen und Prämien konnten die Belegrechte an 2.081 Wohnungen (davon 1.030 frei finanziert) gesichert werden. Gleichzeitig hat sich das Unternehmen verpflichtet, die Mieten der Belegrechtswohnungen mit der Stadt abzustimmen und Mieterhöhungen nur in einem vorher gemeinsam festgelegten Rahmen vorzunehmen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2010.

5.4. Belegrechtsprämien

Über Einzelverträge eingeworbene Belegrechte bestehen derzeit noch an 28 Wohnungen. Einige ausgelaufene Verträge brauchten nicht verlängert zu werden, da das Einkommen der Mieter sich entsprechend stabilisiert hatte.

Es wurden laufende Zahlungen mit durchschnittlich ca. 3,00 DM (1,53 €)/m² Wohnfläche monatlich für 3 Jahre als Prämie vereinbart, wobei Teile der Prämie auch höhere Mietpreisvorstellungen des Vermieters ausgleichen.

5.5. Abwicklung der städtischen Wohnungsbauprogramme

		1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	
Aufwendungszuschüsse: Neubewilligungen	1)	4.026	800	587	653	277	1.764	1.041	97	72	2)
Laufende Zahlungen		'93 17.571	14.686	15.375	15.062	15.079	15.379	15.649	15.641	16.330	3)
davon nur Startprämie	4)	-	-	-	-	-	-	775	775	775	
Baudarlehen: Neubewilligungen		2.765	139	144	430	166	504	1.049	231	338	
Investitionszuschüsse/ -darlehen		38	30	0	0	16	0	36	86	42	
Heim/Pflegeheimplätze		183	12	0	0	0	0	0	0	0	

Erläuterungen:

- 1) Neubewilligungen für Aufwendungszuschüsse erfolgen ab Programm 1999 nur noch für Modernisierungen im Rahmen der "Neukonzeption Unterkünfte"
- 2) diese Wohnungen sind in der Zahl der Neubewilligungen/Baudarlehen bereits enthalten, da bei der "Neukonzeption Unterkünfte" die Aufwendungszuschüsse neben den Baudarlehen gewährt werden
- 3) darin enthalten 1.030 frei finanzierte Wohnungen, für die über einen Vertrag Belegrechte bestehen und 1.060 EXPO-vorgenutzte Wohnungen (Zahlungen ab 2001) - teilweise ohne Belegrecht -
- 4) die für die Dauer der ersten 3 Jahre für Wohnungen am Kronsberg bewilligte Startprämie lief Ende 2001 aus

5.6. Modernisierung städtischer Wohnungen

	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Mod. städt. Wohnungen (außerhalb von Sanierungsgebieten)	62	33	7	8	0	10	6	6	4

Im Jahr 2001 wurden Modernisierungsmaßnahmen in 3 städtischen Wohnungen fortgeführt und beendet sowie mit den Arbeiten an einer weiteren Wohnung begonnen. Für 2002 sind Modernisierungsmaßnahmen in mindestens 6 Wohnungen vorgesehen.

5.7. Ausnahmen von Bindungen bei der vereinbarten Förderung

Ausnahmen von Bindungen wurden zugelassen, wenn sie zur Strukturverbesserung der Hausgemeinschaften beitragen oder wenn sich für eine geförderte Wohnung nachweislich kein Mietinteressent findet, der die Voraussetzungen für den Bezug erfüllt. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen sind die Möglichkeiten einer „Freistellung“ gesetzlich geregelt. Ausnahmen von den Bindungen in der vereinbarten Förderung werden durch den zwischen Eigentümer und Bewilligungsstelle abgeschlossenen Vertrag geregelt. Ausnahmen sind möglich von der Einhaltung der Einkommensgrenze und/oder der zustehenden Wohnflächengröße.

In den Jahren 1991 - 1993 sind vom Land in Hannover viele Wohnungen für Mieter mit einem erweiterten Berechtigungsschein (§ 25 II. WoBauG + 60 %) gefördert worden, deren zulässige Eingangsmieten zwischen 12,50 DM (6,39 €) und 14 DM (7,16 €) lagen. Entsprechend den Wünschen des angestrebten Mieterpotentials (mittlere Einkommensschichten) haben die Wohnungen zum Teil großzügige Grundrisse. Nachdem sich der Markt für diese Mieterschichten entspannt hat, lassen sich die Wohnungen - trotz verringerter Mieten - nicht immer an Berechtigte vermieten.

Auch für mit städtischer Mitfinanzierung geförderte Wohnungen für B-Schein-Berechtigte (§ 25 II. WoBauG/§ 9 WoFG) werden aus verschiedenen Gründen insbesondere zur Strukturverbesserung Ausnahmen nötig.

Wie schon 2000 hat die Anzahl der Anträge auf Genehmigung einer Ausnahme von den Bindungen – insbesondere bei den Wohnungen mit erweitertem B-Schein – weiter zugenommen. Insgesamt wurde 297 Anträgen zugestimmt, davon 243 für Wohnungen nur mit Landesförderung (erweiterter B-Schein) und 54 für Belegrechtswohnungen.

Pro erteilter Ausnahmegenehmigung hat das Amt für Wohnungswesen bis 30.06.2002 eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 200 DM (102 €) erhoben, sodass sich im Jahre 2001 für die Stadt aus diesem Bereich heraus eine Einnahme in Höhe von ca. 59.400 DM ergeben hat. Mit In-

Kraft-Treten der neuen Allgemeinen Gebührenordnung zum 01.07.2002 beträgt die Verwaltungsgebühr nunmehr 105 € je Ausnahmegenehmigung.

5.8. Förderung von Eigenheimen/Eigentumswohnungen

5.8.1. Städtische Baukostenzuschüsse (Freimachung von Belegrechtswohnungen)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Anträge	10	5	3	7	13	21	15	15	0
Bewilligungen	0	6	2	4	11	14	18	12	5

Von 1993 bis 2000 beteiligte sich die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen an der Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen von bisherigen Mietern einer Belegrechtswohnung. Es musste sich u. a. um einen Neubau innerhalb des Stadtgebietes handeln und das Belegrecht an der frei werdenden Wohnung hatte grundsätzlich noch 5 Jahre zu bestehen. In der Regel betrug die Förderung 10.000 DM; sie wurde als einmaliger Zuschuss gewährt.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage standen in 2001 keine neuen Mittel zur Verfügung, sodass das Programm eingestellt wurde. Bei den o. g. 5 Bewilligungen handelt es sich um die über Haushaltsreste abgewickelte Abarbeitung der noch laufenden Anträge.

5.8.2. Bundes- und Landesmittel

	1988-92	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
1. Förderungsweg										
Anträge	82	2	3	3	7	1	9	6	3	2
Bewilligungen	49	1	2	1	3	2	3	3	-	0
2. Förderungsweg*)										
Anträge	305	37	45	15	15	65	16	6	-	**1
Bewilligungen	176	27	22	11	6	40	32	10	-	**1
3. Förderungsweg										
Anträge	-	-	-	-	-	14	32	20	30	45
Bewilligungen	-	-	-	-	-	0	9	21	12	24

*) 2. Förderungsweg allgemein bis 1996; 1997 bis 1999 nur noch als Sonderprogramm Kronberg

***) Übertragung alter Bewilligungen

Die Eigentumsförderung des Landes erfolgt durch Baudarlehen, die unter Einbeziehung der staatlichen Eigenheimzulage die Aufnahme von – höher verzinslichen – Kapitalmarktmitteln reduzieren. Gefördert wird allerdings in der Regel nur der Neubau für kinderreiche Familien (mindestens 3 Kinder) oder Schwerbehinderte mit bestimmten Behinderungen bzw. Krankheiten. Das Einkommen der Antragsteller darf die Einkommensgrenze gemäß § 25 II. WoBauG (neu ab 01.01.2002 § 9 WoFG – Wohnraumförderungsgesetz) nicht überschreiten.

Die 1999 neu in das Landesprogramm aufgenommene Förderungsmöglichkeit des Erwerbs und der Modernisierung vorhandenen Wohnraumes zur Selbstnutzung in den „Fördergebieten“ wurde in 2001 fortgeführt. Hier darf das Einkommen des Antragstellers die Grenze des § 9 WoFG (bisher §25 II. WoBauG) um bis zu 60 % überschreiten. Gefördert wird mit einem Baudarlehen in Höhe von bis zu 40 % des Kaufpreises (maximal 50.000 DM – 25.550 € – je Wohnung) und bis zu 50 % der Modernisierungskosten (maximal 40.000 DM – 20.450 € – je Wohnung), wobei beide Förderungen nebeneinander möglich sind.

Durch dieses Programm sollen sich für bisherige Mieter in Belegrechtsschwerpunkten Anreize ergeben, ihre eigene Wohnung zu erwerben und damit die soziale Struktur in diesen Gebieten aufzuwerten. Die formellen Voraussetzungen für eine Förderungsfähigkeit (Herbeiführung der Einleitungsbeschlüsse gemäß §141 BauGB in verschiedenen Gebieten) wurden von der Stadt geschaffen. Leider hat sich in der Praxis gezeigt, dass der Anteil der Mieter in diesen Gebieten, die bereit und in der Lage sind, ihre bisherige Mietwohnung zu kaufen, sehr gering ist. Viele langjährige Mieter möchten in ihrem Alter keine (Kauf- und Darlehens-)Verpflichtungen mehr eingehen. Jüngeren Mietern gelingt – trotz eventueller Förderung - aufgrund ihrer Einkommenssituation keine gesicherte Kaufpreisfinanzierung. Von den o. g. 45 Anträgen in 2001 waren deshalb auch nur 3 Anträge für Wohnungen aus den Fördergebieten. Diese wurden zwar auch bewilligt, erfüllen aber bei Weitem nicht die erhoffte Größenordnung. Allerdings benötigt die Privatisierung von Mietwohnungen immer sehr viel (Anlauf-)Zeit und intensive Betreuung. Es bleibt daher zu wünschen, dass sich hier doch noch größere Zahlen erreichen lassen. In das Wohnungsbauprogramm 2002 hat das Land diese Förderungsmöglichkeit wieder aufgenommen.

5.8.3. Städtische Mittel und Regionsmittel

Viele junge Familien ziehen aus der Stadt, weil der Wunsch nach „Wohnen im Grünen“ und einem Eigenheim bei den Grundstückspreisen in der Stadt nicht finanzierbar ist. Die Landesförderung hilft hier in der Regel nur bei Schwerbehinderten und kinderreichen Familien (mindestens 3 Kinder) mit relativ niedrigem Einkommen (B-Schein-Berechtigte). Für Familien mit weniger Kindern und mittlerem Einkommen gibt es neben der Eigenheimzulage, die aber gedeckelt ist und höhere Grundstückskosten in Ballungsräumen nicht berücksichtigt, keine weiteren Förderungsmöglichkeiten.

Um diesen Familien die Finanzierung eines innerstädtischen Bauvorhabens zu erleichtern, gibt es seit einigen Jahren für den Kauf städtischer Einfamilienhausgrundstücke den Kinder-Bauland-Bonus. Damit wird der Grundstückskaufpreis bei Bauvorhaben mit späterer Eigennutzung durch den Erwerber/Bauherrn um 10 % pro Kind, maximal aber um 40 % reduziert. Für Grundstücke im Eigentum Dritter gibt es jedoch keine Vergünstigung.

Im bisherigen Landkreis Hannover gab es ein allgemeines Eigentumsprogramm. Das Programm wird auch im Jahr 2002 durch die neue Region fortgesetzt. Mit der Zugehörigkeit Hannovers ab 01.11.2001 zur Region können somit auch hannoversche Bauherrn von diesem Eigentumsprogramm profitieren. Gefördert wird als Ergänzung zur Landesförderung (B-Schein-berechtigte Familien mit mindestens 3 Kindern oder Behinderte, für deren Wohnraumversorgung besondere bauliche Maßnahmen notwendig sind), aber auch als eigenständige Förderung der Region. Hier können schon Familien mit 2 Kindern und einem Einkommen, das um 15 % über der B-Schein-Grenze liegt, Mittel beantragen. Förderungsfähig sind sowohl die Neuschaffung von selbstgenutztem Eigentum als auch der Erwerb eines bereits bestehenden Hauses oder einer Eigentumswohnung. Gewährt werden – im Rahmen der vorhandenen Mittel – zunächst zinslose Darlehen ab 12.000 € (Ergänzungsförderung) bzw. 20.000 € (eigenständige Regionalförderung).

5.8.4. Einkommensüberprüfungen

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Für die Landestreuhandstelle (Verzinsung öffentlicher Baudarlehen und Weitergewährung von Aufwendungsdarlehen)	55	96	47	51	56	44
Für das Bundesvermögensamt (Pilotprojekt)	169	52	109	20	1	-
Für das Amt für Wirtschaftsförd., Liegenschaften und Marktwesen (Kronsberg)	-	28	74	2	-	-

Für die in früheren Jahren mit Landesmitteln geförderten Eigentumsmaßnahmen fallen jährlich Einkommensüberprüfungen an. Zur Vermeidung der Fehlsubvention fordert die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen die Darlehensnehmer ca. alle drei Jahre auf, ihre Einkommen zur Überprüfung der Einkommensgrenze nachzuweisen.

5.9. Zukünftige Wohnraumförderung

5.9.1. Region Hannover

Zum 01.11.2001 ist das Gesetz über die Region Hannover in Kraft getreten, nach dem die Region für die Planung und Finanzierung der kommunalen Förderung des sozialen Wohnungsbaus zuständig ist (§ 8 Abs. 10). Ergänzend hierzu wird im § 11 Absatz 3 ausgeführt: Soweit in § 8 Absatz 10 nichts anderes bestimmt ist, sind die Gemeinden zuständig für die kommunale Förderung des sozialen Wohnungsbaus und neben der Region Hannover auch für die Finanzierung dieser Aufgabe.

Im städtischen Haushalt 2002 wurden Fördermittel für neue Vorhaben (Neubau, Modernisierung und Erwerb) nicht mehr eingestellt. Der Region steht für die Wohnraumförderung zumindest das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe zur Verfügung, die zweckgebunden ist für den Einsatz im sozialen Wohnungsbau.

In Zusammenarbeit mit dem städtischen Amt für Wohnungswesen hat die Regionsverwaltung Richtlinien für die Wohnraumförderung im Bereich von Mietwohnungen (mit Erwerb von

Belegrechten für die Kommunen) und im Eigentumsbereich erstellt. Sobald diese von der Regionsversammlung beschlossen und die jeweiligen Mittel frei gegeben werden, können neue Vorhaben in der Stadt Hannover bei der Region angemeldet werden.

5.9.2. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

„Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“. Diese Aussage in § 1 des neuen - zum 01.01.2002 in Kraft getretenen - Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) löst die alte, noch aus der Nachkriegszeit stammende Beschreibung des zu fördernden Personenkreises aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz („Wohnungsbau für die breiten Schichten der Bevölkerung“) ab. Damit wird der zu fördernde Personenkreis entsprechend der heutigen Wohnungssituation auf bestimmte Personengruppen mit noch bestehendem Wohnungsnotstand beschränkt.

Außerdem unterstreicht das Gesetz durch die Anerkennung der Förderungsfähigkeit auch von Modernisierung, Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und Erwerb bestehenden Wohnraums - gleichberechtigt mit dem Neubau - die Wichtigkeit von Fördermaßnahmen im Wohnungsbestand (§ 2 WoFG). Ohne Mitfinanzierung aus Landes- und Bundesmitteln sind die Maßnahmen zur baulichen und sozialen Erneuerung der Belegrechtsbestände im Interesse sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 6 WoFG) sowie die Programme zur Neuschaffung von Belegungsrechten nicht umsetzbar. Neue Förderrichtlinien mit Schwerpunkt in der Bestandspolitik sind daher notwendig.

Nach § 3 WoFG wirken Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Und weiter wird ausgeführt, dass die Länder die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen sollen, insbesondere wenn sich eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Förderung beteiligt. Ein von der Gemeinde/einem Gemeindeverband beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (kommunales Wohnraumversorgungskonzept) können die Länder bei ihrer Förderung zu Grunde legen. Für die Stadt Hannover wird deshalb zurzeit die Fortschreibung des Aktionsprogrammes „Wohnen in Hannover“ vorbereitet, um damit der Landesregierung Anregungen zur Gestaltung



ihrer Förderrichtlinien entsprechend der städtischen Erfordernisse zu vermitteln. Darin wird auch nachhaltig dafür geworben, das geltende neue Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden und die Bestandspolitik weiter auszubauen (Förderung des Erwerbs von Belegrechten im Bestand auch mit Landesmitteln).

6. FEHLBELEGUNGSABGABE

Dem Niedersächsischen Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (Nds. AFWoG) entsprechend ist die Ausgleichszahlung für die Dauer von 3 Jahren (Leistungszeitraum) festzusetzen. Das Gesetz teilt die öffentlich geförderten Wohnungen zu diesem Zweck in drei Jahrganggruppen auf. Maßgebend für die Zuordnung einer Wohnung zu einem Leistungszeitraum ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel -1. Bewilligung der öffentlichen Mittel vor dem 01.01.1965, 2. nach dem 31.12.1964, jedoch vor dem 01.01.1973 und 3. nach dem 31.12.1972-. Im Jahr 2001 erfolgte die Aufforderung für den Leistungszeitraum vom 01.01.2002 bis 31.12.2004. Hierbei handelte es sich um das Aufforderungsverfahren für die Wohnungsinhaber/ innen der Wohnungen, für die öffentliche Mittel erstmals nach dem 31.12.1964, jedoch vor dem 01.01.1973 bewilligt worden sind.

Das Jahr 2001 war auch für das Aufgabengebiet „Fehlbelegung“ geprägt von den Auswirkungen der Wohngeldnovelle. Zur optimalen Ausnutzung personeller Ressourcen zur Bewältigung der Wohngeldnovelle wurde das Aufforderungsverfahren für den Leistungszeitraum 01.01.2001 bis 31.12.2003 bereits Mitte des Jahres 2000 durchgeführt und größtenteils im Laufe des Jahres 2000 abgewickelt, während die Aufforderung für den Leistungszeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2004 erst im Dezember 2001 erfolgte.

Das Vorziehen des Aufforderungsverfahrens für den Leistungszeitraum 01.01.2001 bis 31.12.2003 hatte zur Folge, dass Fehlbelegungsmitarbeiter/ innen zunächst für die Dauer eines Jahres in den Wohngeldbereich abgeordnet werden konnten, was natürlich mit einer nur für eine kürzere Zeit vertretbaren starken Belastung der verbleibenden Mitarbeiter/ innen im Fehlbelegungsbereich einher ging.

Letztendlich werden bedingt durch weitere im Jahr 2001 ausgesprochene Gebietsfreistellungen (vergl.3.5.3) dauerhaft Mitarbeiter/ innen zur Deckung des im Wohngeldbereich entstandenen Personalmehrbedarfs eingesetzt.

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) ist durch das Wohnraumförderungsgesetz im Jahre 2001 novelliert worden; einige der getroffenen Änderungen entfalten ihre Wirksamkeit bereits mit Wirkung vom 01.01.2002.

Sowohl durch diese Novellierung als auch durch die Einführung des Euro bedingt, waren im Jahr 2001 erhebliche Änderungen des ADV-Programmes „Fehlbelegungsabgabe“ erforderlich. Dies war sowohl bei der Stelle für IuK-Organisation im Amt für zentrale Dienste als auch für das Aufgabengebiet „Fehlbelegung“ mit einem erheblichen Arbeits- und Zeitaufwand verbunden. Im Jahr 2001 fanden jedoch weiterhin die bisherigen rechtlichen Vorschriften Anwendung.

6.1. Auswirkungen der Gebietsfreistellungen auf die Fehlbelegungsabgabe

Durch das 2. Änderungsgesetz zum Nds. AFWoG ist der § 2 Abs. 1 Nr. 5 a des (Bundes) AFWoG wieder für anwendbar erklärt worden. Aus diesem Grunde hat eine nach § 7 WoBindG ausgesprochene Freistellung eines Gebietes zur Folge, dass die von der Gebietsfreistellung betroffenen Wohnungsinhaber von der Zahlung der Fehlbelegungsabgabe befreit sind.

Von den für den Zeitraum vom 01.04.1999 bis 31.03.2004 ausgesprochenen Gebietsfreistellungen waren zunächst 3.303 Wohnungen betroffen. Mit Wirkung vom 01.02.2001 wurden für weitere Gebiete mit insgesamt 2.891 Wohnungen Freistellungen bis zum 31.03.2004 genehmigt. Insgesamt belief sich im Jahr 2001 die Anzahl der aufgrund von Gebietsfreistellungen von der Fehlbelegungsabgabe befreiten Wohnungsinhaber/ innen somit auf 6.194.

Nach Abzug der Gebietsfreistellungen sind noch 12.469 Wohnungen zur Fehlbelegungsabgabe heranzuziehen. Gleichwohl muss auch der von der Gebietsfreistellung betroffene Bestand gepflegt und aktualisiert werden, so dass auch für diese Wohnungen ein Arbeitsaufwand besteht.

Auf die Höhe der Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe hatten diese weiteren Gebietsfreistellungen natürlich erheblichen Einfluss. Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen verweisen wir auf den Punkt 6.4.2 dieses Berichtes.

Wie bereits eingangs dargestellt, genießt das Jahr 2001 aufgrund der Wohngeldnovelle eine Sonderstellung. Die in der Folge dargestellten Arbeitsergebnisse sind mit denen der Vorjahre nicht vergleichbar und lassen kaum Schlussfolgerungen auf die künftige Entwicklung des Aufgabengebiets „Fehlbelegung“ zu.

6.2. Angeschriebene Wohnungsinhaber und Bescheiderteilungen

Erhebungsjahr	1998	1999	2000	2001
Wohnungen mit Bindung an die Kostenmiete	24.901	24.539	24.062	22.591
davon grundsätzlich der Fehlbelegungsabgabe unterliegende Wohnungen	20.718	20.445	20.003	18.663
Mieterwechsel	2.597	2.499	2.022	2.503
angeschriebene Wohnungsinhaber/ innen	3.404	9259 *	3.584	4.667
Säumnisbescheide	28	7	4	0
Bescheide insgesamt	10.156	16.442	9.278	9.080
davon Leistungsbescheide	1.813 (17,9 %)	2.261 (13,8 %)	2.145 (23,1 %)	425 (4,7 %)
Nullbescheide	8.343 (82,1 %)	14.181 (86,2 %)	7.133 (76,9 %)	8.655 (95,3 %)
Widersprüche	130	97	145	28
Klagen	0	4	6	6

* incl. des im September 1999 erfolgten Aufforderungsverfahrens für 2000

Die Tabelle weist eine Differenz zwischen den „Wohnungen mit Bindung an die Kostenmiete“ und den „davon zur Fehlbelegung heranzuziehenden“ Wohnungen aus. Diese ergibt sich, weil in der Gesamtzahl laut Zeile 1 der Tabelle die Wohnungen im Umland -für die der Landkreis Hannover für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zuständig ist- und die Wohnungen in öffentlich geförderten Wohnheimen -für die das AFWoG/ Nds. AFWoG nicht gilt- enthalten sind.

Der prozentuale Anteil der Mieterwechsel bezogen auf die zur Fehlbelegungsabgabe heranzuziehenden Wohnungen betrug im Jahr 1998 (2.597) 12,53 %, im Jahr 1999 (2.499) 12,22 % und im Jahr 2000 (2.022) 10,11 %; der prozentuale Durchschnittswert der genannten Jahre lag somit bei 11,62 %. Die Zahl der Mieterwechsel 2001 (2.503 = 13,41 %) überschreitet diesen Schnitt um ca. 2 Prozentpunkte.



Die Steuerung der Aufforderungszeitpunkte (für die Leistungszeiträume 01.01.2000 bis 31.12.2002 am 27.09.1999 und für den Leistungszeitraum 01.01.2001 bis 31.12.2003 am 30.05.2000) ist dafür verantwortlich, dass bei einer nur um 198 geringeren Summe der insgesamt erteilten Bescheide (2000 : 9.278, 2001 : 9.080) der prozentuale Anteil der Verteilung von Null- und Zahlbescheiden erheblich von dem des Vorjahres abweicht. Im Jahr 2000 wurden vorrangig die Zahlbescheide erteilt, damit die Bürgerinnen und Bürger, die bereits im Sommer des Jahres 2000 ihre Unterlagen eingereicht hatten, die Zahlbescheide zeitnah zum Beginn des Leistungszeitraumes 01.01.2001 bis 31.12.2003 erhielten. Die Nullbescheide wurden dann Ende 2000 und größtenteils erst im Jahr 2001 erteilt.

Wie bereits im letzten Jahresbericht dargelegt, hatte sich die Zahl der Widersprüche im Jahr 2000 stark erhöht, weil sich ebenfalls aufgrund der Aufforderungszeitpunkte die Widersprüche für die Zeiträume 01.01.2000 bis 31.12.2002 und 01.01.2001 bis 31.12.2003 auf das Jahr 2000 konzentriert haben.

Im Jahr 2001 hat sich -wie erwartet- die Zahl der Widersprüche drastisch reduziert. Dennoch war ein Großteil der bereits im Jahr 2000 begonnenen Vorverfahren abzuwickeln. Das Aufforderungsverfahren für den Leistungszeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2004 wurde erst am 19.12.2001 durchgeführt. Die Widersprüche werden dementsprechend erst im Jahr 2002 eingehen.

Um unabhängig von Aufforderungszeitpunkten realistische Werte darzustellen, sollte von der Zahl der Widersprüche der Jahre 2000 und 2001 (insgesamt :173) ein Mittelwert gebildet werden. Circa 87 Widersprüche pro Leistungszeitraum zeigen, dass sich die Widerspruchsanzahl stetig -wenn auch in geringem Maße- reduziert. Im Gegenzug dazu haben die Widerspruchsverfahren in den letzten Jahren inhaltlich erheblich an Qualität gewonnen und stellen wesentlich höhere Anforderungen an die dort tätigen Mitarbeiterinnen.

Weiterhin bemühen wir uns, die Betroffenen vor und nach der Bescheiderteilung im Rahmen von persönlichen Vorsprachen oder Telefonaten umfassend zu beraten. Unseres Erachtens hat dieses zu einer größeren Akzeptanz unserer Entscheidungen geführt.

Im Jahr 2001 sind 6 Klagen eingereicht worden. Drei dieser Klagen wurden von den Klägern zurückgezogen, zwei Klagen vom Verwaltungsgericht Hannover zurückgewiesen. Ein Verfahren ist noch anhängig.

6.3. Bescheide ohne Leistungspflicht

Die nachstehende Tabelle gibt Auskunft über die Gründe, die zur Befreiung von der Fehlbelegungsabgabe führen und über deren jeweilige prozentualen Anteile an allen „Nullbescheiden“.

	1998		1999		2000		2001	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Nullbescheide	8.343	100	14.181	100	7.133	100	8.655	100
davon :								
unterhalb der Einkommensgrenze	1.745	20,92	1.888	13,31	1.965	27,55	350	4,04
bis max. 10% über EK-Grenze	415	4,97	441	3,11	458	6,42	81	0,93
Miete > zulässiges Entgelt	91	1,09	78	0,55	95	1,33	192	2,22
Eigennutzung	146	1,75	104	0,73	112	1,57	14	0,16
Wohngeldempfänger	1.510	18,10	2.310	16,29	1.032	14,47	744	8,60
HLU, Alhi, § 27 BVG	24	0,29	31	0,22	32	0,45	15	0,17
Berechtigungsscheine	3.335	39,97	3.703	26,11	1.942	27,23	1.755	20,28
Ausgleichszahlung gemäß § 7 WoBindG	1	0,01	0	0	0	0	0	0
Gebietsfreistellung	Gebietsfreistellungen noch nicht ausgesprochen		4.800	33,85	630	8,83	4.984	57,59
Fehlbelegungsabgabe unter 10,00 DM mfl.	28	0,34	41	0,29	36	0,50	31	0,36
max. Ausgleichszahlung, aber Kappung auf 0,00 DM	noch nicht gesondert ausgewertet				21	0,29	9	0,10
Sonstiges	1.048	12,56	785	5,54	810	11,36	480	5,55

6.4. Leistungsbescheide

Die nachstehenden Tabellen geben über die Struktur und die jeweilige anteilige Höhe der Leistungspflichten Auskunft. In der ersten Tabelle sind die monatlichen Zahlbeträge je m² angegeben, die sich aus der jeweils für die Wohnung geltende Obergrenze und auch aus der Höhe der Einkommensüberschreitung ergeben.

	1998		1999		2000		2001	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Leistungsbescheide	1.813	100	2.261	100	2.145	100	425	100
davon :								
monatlicher Zahlbetrag pro m ² bis								
0,99 DM	171	9,43	286	12,65	130	6,06	43	10,12
1,49 DM	458	25,26	622	27,51	492	22,94	92	21,65
1,99 DM	415	22,89	577	25,52	640	29,84	103	24,23
2,49 DM	419	23,11	410	18,13	461	21,49	90	21,18
3,49 DM	279	15,39	229	10,13	279	13,00	40	9,41
mehr als 3,50 DM	71	3,92	58	2,57	71	3,31	11	2,59
ohne Auswertung			79	3,49	72	3,36	46	10,82

Bei den 46 Fällen ohne Auswertung handelt es sich um Ablehnungen von Ermäßigungsanträgen, die von der EDV nicht entsprechend den Angaben in der Tabelle ausgewertet werden konnten. Nähere Angaben zur Höhe der monatlichen Abgabe pro m² können daher nicht gemacht werden.

6.4.1. Anteile der Überschreitung der Einkommensgrenze

Aufgrund der zum 01.01.1997 eingetretenen Gesetzesänderung, durch die auch die Staffe- lung der Einkommensüberschreitung modifiziert worden ist, wurde mit dem Jahresbericht 1997 begonnen, zum Zwecke der Vergleichbarkeit mit den Vorjahren eine neue Tabelle aufzustellen. Diese wird für das Jahr 2001 nachfolgend fortgeführt :

	1998		1999		2000		2001	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Überschreitung bis 20 %	349	19,25	390	17,25	358	16,69	56	13,18
30 %	283	15,61	352	15,57	294	13,71	44	10,35
40 %	231	12,74	276	12,21	254	11,84	45	10,59
50 %	160	8,83	186	8,23	185	8,62	31	7,29
60 %	109	6,01	163	7,21	117	5,45	30	7,06
70 %	79	4,36	111	4,91	86	4,01	22	5,18
80 %	46	2,54	85	3,76	47	2,19	16	3,76
90 %	41	2,26	59	2,61	38	1,77	13	3,06
100 %	26	1,43	31	1,37	25	1,17	7	1,65
110 %	22	1,21	34	1,50	18	0,84	8	1,88
120 %	14	0,77	15	0,66	12	0,56	2	0,47
130 %	16	0,88	22	0,97	12	0,56	1	0,23
über 130 %	66	3,64	188	8,31	161	7,51	41	9,65
ohne Angaben zur Höhe der Überschreitung	371	20,46	270	11,94	321	14,97	72	16,94
ohne Auswertung			79	3,49	217	10,11	37	8,71
Insgesamt	1.813		2.261		2.145	100	425	100

Auch hier können aus den bereits genannten Gründen für die 37 Fällen ohne Auswertung nähere Angaben zur prozentualen Überschreitung der Einkommensgrenze nicht gemacht werden.

Die nachfolgenden Tabelle gibt Aufschluss über die Höhe der monatlichen Fehlbelegungsabgabe, die die Wohnungsinhaber/ innen zu leisten haben.

	1998		1999		2000		2001	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Höhe der mtl. Abgabe Monatsbetrag								
bis 50,00 DM	219	12,08	282	12,47	201	9,37	53	12,47
50,01 DM bis 100,00 DM	716	39,49	905	40,03	772	35,99	133	31,29
100,01 DM bis 150,00 DM	501	27,63	599	26,49	677	31,56	120	28,24
150,01 DM bis 200,00 DM	241	13,29	262	11,59	271	12,63	48	11,30
200,01 DM bis 250,00 DM	73	4,03	80	3,54	93	4,34	16	3,76
250,01 DM bis 300,00 DM	36	1,99	19	0,84	22	1,03	3	0,71
300,01 DM bis 400,00 DM	10	0,55	19	0,84	13	0,61	6	1,41
400,01 DM bis 500,00 DM	11	0,61	6	0,27	14	0,65	0	0
mehr als 500,00 DM	6	0,33	4	0,18	12	0,56	0	0
ohne Auswertung			85	3,76	70	3,26	46	10,82
Insgesamt	1.813		2.261		2145	100	425	100

6.4.2. Einnahmen

Stand am	Einnahmen insgesamt	Davon abzuführen an Dritte, da Wohnungsfürsorgemittel überwiegen	Ratenzahlungen
31.12.1993	5.408.484,93 DM		338
31.12.1994	6.082.827,84 DM	278.814,84 DM	60
31.12.1995	4.310.165,97 DM	153.378,27 DM	46
31.12.1996	2.940.592,41 DM	207.371,70 DM	28
31.12.1997	3.851.478,93 DM	140.477,00 DM	112
31.12.1998	3.982.116,47 DM	18.696,40 DM	98
31.12.1999	3.652.242,85 DM	0,00 DM	56
31.12.2000	3.390.622,25 DM	0,00 DM	45
31.12.2001	2.566.764,53 DM	7.836,00 DM	47

Die Einnahmesituation hat sich im Jahre 2001 im Vergleich zum Vorjahr um 823.857,72 DM verschlechtert. Im Vergleich zum Jahr 1999 ergibt sich eine Verringerung der Einnahmen um insgesamt sogar 1.085.478,32 DM. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die mit Wirkung zum 01.02.2001 ausgesprochene Gebietsfreistellung und die daraus resultierende Befreiung von der Fehlbelegungsabgabe für weitere 2.891 Haushalte.

Daneben hat sich durch die Wohngeldnovelle, die zum 01.01.2001 in Kraft getreten ist, die Zahl der Anspruchsberechtigten nach dem Wohngeldgesetz wesentlich erhöht. Der Bezug von Wohngeld stellt fehlbelegungsrechtlich einen so genannten Befreiungstatbestand dar. Ein Teil der Einnahmeverluste ist daher mit Sicherheit auch auf die Auswirkungen der Wohngeldnovelle zurückzuführen.

Seit der Gesetzesnovellierung zum 01.01.1997 ist, sofern bei der Förderung die Wohnungsfürsorgemittel überwiegen, der Darlehensgeber selbst für die neu beginnenden Leistungszeiträume für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zuständig. Im Jahresbericht 2000 wurde dar-

auf hingewiesen, dass die Abführung der für diese Wohnungen eingenommenen Fehlbelegungsabgabe an Dritte künftig entfällt. Diese Aussage ist auch weiterhin zutreffend. Bei dem für das Jahr 2001 doch an dieser Stelle wieder ausgewiesenen Betrages in Höhe von 7.836,00 DM handelt es sich um die Bereinigung eines Abrechnungsfehlers in der Vergangenheit.

Im Dezember 2001 bestand für insgesamt 1.977 Wohnungsinhaber/ innen aufgrund von erteilten Leistungsbescheiden die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach dem AFWoG/ Nds. AFWoG. Die Fehlbelegerquote beträgt somit rund 10,6 % bei einer durchschnittlichen Leistungspflicht von ca. 103,00 DM monatlich.

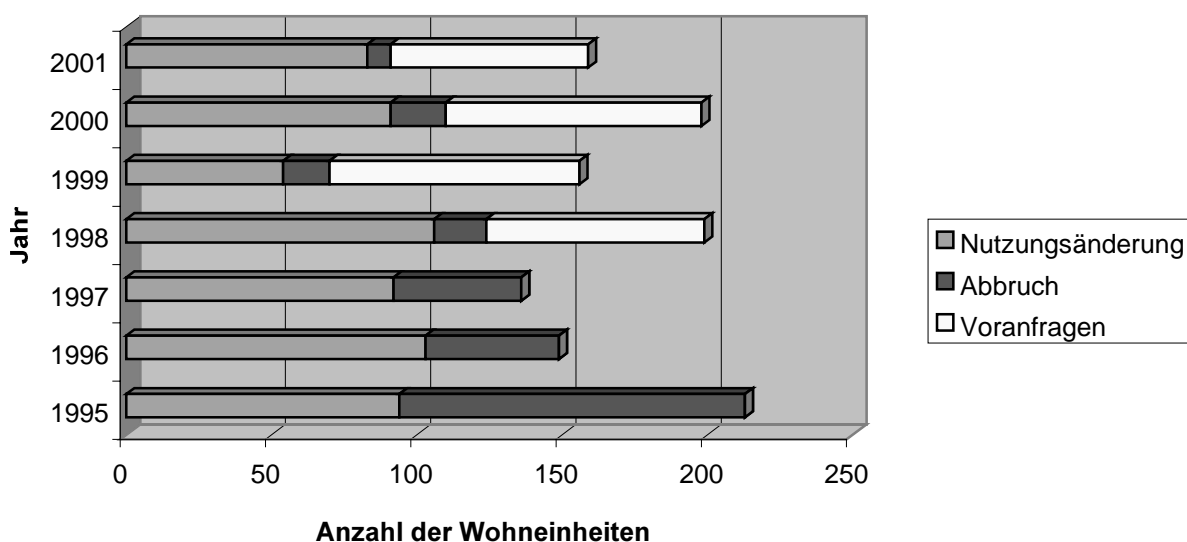
7. WOHNRAUMZWECKENTFREMUNG

Für die Aufgabe Wohnraumzweckentfremdung haben sich im Laufe des Jahres 2001 arbeitsinhaltliche Veränderungen ergeben, die insbesondere darin begründet waren, dass der Bereich Erhaltungssatzungen - wie bereits Ende 2000 absehbar - gänzlich aufgelöst wurde. Die letzte noch bestehende Erhaltungssatzung für ein Gebiet in Linden-Nord wurde am 25.10.2001 aufgehoben. Die Bearbeitung des Aufgabenfeldes erfolgte wie bereits in den vergangenen Jahren in zwei Arbeitsteams, durch den Wegfall der Erhaltungssatzungen allerdings nur noch mit vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

7.1. Genehmigungsverfahren

Die Zahl der Wohneinheiten, für die neue Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigungen eingegangen sind, hat sich im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr geringfügig verringert. Dabei ist jedoch bei den Anträgen auf Nutzungsänderungen ein Rückgang um 9 % und bei den Voranfragen ein deutlicher Rückgang um ca. 23 % zu verzeichnen, sodass die Gesamtzahl der neu eingegangenen Anträge und Voranfragen etwa auf dem Stand von 1999 ist.

Neu eingegangene Anträge und Voranfragen 1995 - 2001



In dem Jahr 2001 waren Anträge für insgesamt 91 Wohneinheiten (WE) zu entscheiden. Dabei wurden für 45 WE mit einer Gesamtfläche von 2641 m² befristete Genehmigungen aus öffentlichem Interesse erteilt. Für 26 WE mit einer Fläche von insgesamt 2002 m² konnten unbefristete Genehmigungen erteilt werden, weil entsprechender Ersatzwohnraum (47 WE mit insgesamt 3643 m²) geschaffen wurde. Eine Rücknahme der Anträge wurde von den Antragstellern für 2 WE mit 146 m² ausgesprochen. Die Anzahl der Versagungen liegt mit 3 WE (insgesamt 520 m²) deutlich unter der des Vorjahres. Diese Entwicklung bestätigt die Einschätzung in dem Jahresbericht 2000, dass es sich bei der im Jahr 2000 vergleichsweise hohen Anzahl von Versagungen um eine Ausnahmesituation handelte.

Die Anzahl der Anträge auf Nutzungsänderungen liegt mit 83 WE etwa in der gleichen Höhe wie im vergangenen Jahr. Im Jahr 2001 wurde für 8 WE mit insgesamt 653 m² Anträge auf Abbruch gestellt. Das bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr um ca. 58 %. Dabei wurden Anträge für 8 WE aufgrund der Erstellung adäquaten Ersatzwohnraumes unbefristet genehmigt. Genehmigungen aus öffentlichem Interesse oder Feststellungen, dass es sich nicht um schützenswerten Wohnraum handelte, erfolgten bei Abbrucharträgen in 2001 nicht. Wurden in der Vergangenheit des öfteren alte bzw. nicht mehr den modernen Standards oder Wohnbedürfnis-



sen entsprechende Häuser abgebrochen um neue Häuser zu bauen, so ist für diese Neubautätigkeiten derzeit kaum ein Investitionsinteresse zu beobachten.

Wie aus der Grafik "Neu eingegangene Anträge und Voranfragen von 1995 bis 2001" hervorgeht, wurden in 2001 neben den Anträgen auch für 68 WE Voranfragen gestellt. Die aus der Grafik ersichtliche Unterscheidung zwischen Antragseingängen und Eingängen von Voranfragen wurde statistisch erst seit 1998 erfasst. Daraus erklärt sich auch die vergleichsweise hohe Zahl der Abbrucharträge aus 1995. Dort ist eine große Anzahl von Voranfragen erfasst, die sich auf die Sanierung bzw. den Abbruch von Obdachlosenunterkünften bezog, auf die das Zweckentfremdungsverbot keine Anwendung findet und für die daher ein sogenanntes Negativattest ausgestellt werden konnte.

Im Jahr 2001 wurde bei Voranfragen für 52 WE ein Negativattest erstellt, bei 12 WE wurde ein Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung erforderlich und für 5 WE mussten die Voranfragen negativ beschieden werden bzw. erledigten sich durch Rücknahme der Voranfragen.

Tabelle 1:

Art	Anträge neu in 2001		offene Verfahren 12/00	Genehmigungen							
	WE	m ²		öff. Interesse		Befristet mit Ausgleichszahlung		Genehmigt		Ersatzwohnraum	
	WE	m ²	WE	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²
Nutzungsänderung	83	5465	66	45	2641	8	827	18	1337	32	2491
Abbruch	8	653	56	0	0	0	0	8	665	15	1152
Gesamt	91	6118	122	45	2641	8	827	26	2002	47	3643

Tabelle 2:

Art	nicht geschützt		Versagungen		Antragsrücknahmen		Rückf. wg. Ablauf der Befristung		Sonstige Erledigung Offene Verfahren Ende 2001	
	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²
Nutzungsänderung	0	0	3	520	2	146	0	0	73	4664
Abbruch	0	0	0	0	0	0	0	0	56	4102
Gesamt	0	0	3	520	2	146	0	0	129	8766

Aus der Tabelle 1 ergibt sich u. a., dass im Jahr 2001 für 8 WE befristete Genehmigungen mit Ausgleichszahlungen erteilt werden konnten. Diese Genehmigungspraxis ist erst seit In Kraft Treten der Änderung der Zweckentfremdungsverordnung am 01.12.2000 rechtlich abgesichert. Die Möglichkeit der monatlichen Ausgleichszahlung zur Erlangung einer befristeten Genehmigung bietet ebenso wie die mögliche "Ablösung" von Flächen zweckentfremdeten Wohnraumes eine Alternative zur reinen Ersatzwohnraumerstellung für den Antragsteller. Der Anteil der WE, für die aufgrund einer monatlichen Ausgleichszahlung eine befristete Genehmigung erteilt wurde, macht nur knapp 10 % der neu eingegangenen Anträge aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in nahezu allen diesen Fällen ohne die Möglichkeit der monatlichen Ausgleichszahlung eine Versagung hätte ausgesprochen werden müssen, weil entsprechender Ersatzwohnraum nicht angeboten werden konnte.

Aus der Tabelle 1 wird ein Anstieg von Genehmigungen aus öffentlichem Interesse deutlich. Der Anstieg, der gegenüber dem Vorjahr etwa 114 % ausmacht, begründet sich in erster Linie in der Zunahme sozialer Einrichtungen in Wohnungen. So gründen sich z. B. zunehmend Elterninitiativen für die Betreuung von Kleinkindern, die noch nicht im Kindergartenalter sind. Hier zeichnet sich ein gestiegener Bedarf ab, der in Anträgen auf Nutzung von Wohnungen als Kinderkrippen

seinen Niederschlag findet. Ebenso steigen auch die Bemühungen der großen Wohnungsbauunternehmen durch entsprechende stadtteilbezogene Projekte die soziale Struktur in manchen Stadtteilen zu stabilisieren. Auch hier war es z. T. möglich, für solche Projekte befristete Genehmigungen aus öffentlichem Interesse zu erteilen.

7.2. Hinweisverfahren

Durch die nachstehende Tabelle wird die Entwicklung der Hinweise auf ungenehmigte Zweckentfremdungen durch Nutzungsänderungen und Leerstände in 2001 in den einzelnen Stadtbezirken aufgezeigt. Bereits erledigte Vorgänge sind in diesen Zahlen nicht enthalten. Insgesamt sind im Jahr 2001 für 125 Wohneinheiten Hinweise auf zweckfremde Nutzungen oder Leerstände eingegangen.

Bestandsentwicklung:

Stadtbezirk	Nutzungsänderung		Leerstand		Bestand	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	20	10	88	81	108	91
2	89	82	62	51	151	133
3	11	10	14	13	25	23
4	1	1	21	18	22	19
5	2	2	27	26	29	28
6	1	2	8	12	9	14
7	15	16	48	52	63	68
8	3	0	35	34	38	34
9	12	1	30	26	42	27
10	8	7	115	120	123	127
11	1	1	6	3	7	4
12	0	1	59	65	59	66
13	7	3	60	40	67	43
Gesamt	170	136	573	541	743	677

Die Bestandsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen zeigt auch, dass die in der Vergangenheit aufgrund der besonderen Infrastruktur festgestellte Konzentration der Hinweiszahlen auf die Stadtteile Mitte (1), Vahrenwald-List (2) und Linden-Limmer (3) noch immer vorhanden ist. Es ist allerdings auch festzustellen, dass besonders im Bereich Mitte ein überproportionaler Anteil von Hinweisen erledigt werden konnte. Dies begründet sich auch in der engen Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt und Stadtplanungsamt. Dort wird insbesondere für die innenstadtnahen

Bereiche das stadtplanerische Ziel verfolgt, weitere Umwandlungen von Wohnraum in andere Nutzungen zu vermeiden.

7.3. Bearbeitung der Hinweise

Die Einleitung von Ordnungswidrigkeitenverfahren und die Festsetzung von Zwangsgeldern erfolgte wie bereits in den vergangenen Jahren nur in den Fällen, in denen keine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Wohnungseigentümern bzw. Nutzern gefunden werden konnte. Trotz erfolgreicher Bemühungen, die Verfahren einvernehmlich zu regeln, wurde es auch in 2001 erforderlich, Buß- und Zwangsgelder festzusetzen.

Im Jahr 2001 wurden für 25 leer stehende Wohneinheiten und 2 nutzungsgeänderte Wohneinheiten Zwangsgelder in Höhe von insgesamt 110.000,-DM angedroht. Lediglich etwa 28 % dieser angedrohten Zwangsgelder (31.000,-DM) mussten schließlich für 10 leer stehende und 1 nutzungsgeänderte Wohnung festgesetzt werden. Gezahlt wurden im Jahr 2001 14.000,-DM. Insgesamt 12.000,-DM wurden aufgrund von Vollstreckungen erst im Jahr 2002 gezahlt. Die restlichen 5.000,-DM wurden abgesetzt, weil der durchzusetzenden Verfügung zwischenzeitlich nachgekommen wurde. Das Verhältnis der angedrohten Zwangsgelder zu den weitaus geringer ausfallenden Festsetzungen von Zwangsgeldern spiegelt das Bestreben wider, in erster Linie die wohnliche Nutzung der zweckentfremdeten Wohnungen wieder herzustellen. Die Einnahme von Zwangsgeldern stellt dabei lediglich das Mittel dar, um dieses Ziel zu erreichen.

Im Jahr 2001 wurden für 11 leer stehende Wohneinheiten Bußgelder in Höhe von 506.239,-DM festgesetzt. Von diesen Festsetzungen waren 4 Eigentümerinnen und Eigentümer betroffen. In drei Fällen wurde Einspruch beim Amtsgericht Hannover erhoben. Nach Abschluss der Verfahren werden die ggf. bestätigten Bußgelder der Landeskasse und nicht der Stadtkasse zufließen. In einem Fall wurde die festgesetzte Geldbuße in Höhe von 10.500,-DM ohne Erhebung eines Einspruches gezahlt. Dieser Betrag ist der Stadtkasse zugeflossen.

In dem Verfahren zur Wiederherstellung der wohnlichen Nutzung wurden 54 Wohnungen beabsichtigt, davon 17 mit richterlichem Durchsuchungsbeschluss. Durch Verfügungen wurden 10 Wohnungen wieder einer wohnlichen Nutzung zugeführt werden, für 110 Wohnungen konnte z. T.



durch intensiven Schriftverkehr, teilweise jedoch auch bereits nach erster Kontaktaufnahme mit den Eigentümern die wohnliche Nutzung wieder hergestellt werden. Für 6 nutzungsgeänderte Wohneinheiten wurde nach Kontaktaufnahme ein Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung gestellt.

8. WOHNUNGSGELD

8.1. Vorbemerkungen

Seit 1965 können Mieter/innen und Eigentümer/innen von Wohnraum zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens nach Maßgabe des Wohnungsgesetzes einen Zuschuss zu den Kosten selbstgenutzten Wohnraums erhalten. Mieter/innen bekommen Wohnungsgeld als "Mietzuschuss", Eigentümer/innen als "Lastenzuschuss". Dabei überwiegt der Anteil von Mietzuschüssen bei weitem. In Hannover bezogen 2001 98,9 % aller Wohnungsgeld beziehenden Haushalte Mietzuschuss und nur 1,1 % Lastenzuschuss. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass die gegenüber Mieten in der Regel höheren Aufwendungen für Eigentumswohnraum nur von Haushalten aufgebracht werden können, deren Einkommensverhältnisse die Grenzen überschreiten, bis zu denen Wohnungsgeld gewährt werden kann.

Die Höhe des allgemeinen Wohnungsgeldes (bis 2000: Tabellen-Wohnungsgeld) ist abhängig von der Familiengröße, der Einkommenshöhe und der berücksichtigungsfähigen Wohnkosten und wird letztendlich nach einer gesetzlichen Formel berechnet. Es wird nur auf Antrag und dann in der Regel für 12 Monate bewilligt. Ist der Bewilligungszeitraum abgelaufen, bedarf es für eine etwaige Weitergewährung eines neuen Antrages. Der Wohnungsgeldanspruch wird dann entsprechend der geänderten Verhältnisse neu festgestellt. Innerhalb des Bewilligungszeitraums haben nur erhebliche Änderungen Einfluss auf das Wohnungsgeld. Dadurch ist einerseits gewährleistet, dass die Berechtigten über einen längeren Zeitraum mit Zahlungen rechnen können, andererseits aber auch, dass Änderungen in den maßgeblichen Verhältnissen berücksichtigt und Fehlförderungen vermieden werden können.

Die Vorschriften über das Tabellen-Wohnungsgeld waren bis zu der zum 01.01.2001 wirksam gewordenen Novelle 1992 letztmalig angepasst worden. Damals war eine neue Baualtersklasse für nach dem 01.01.1992 bezugsfertig gewordenen Wohnraum eingeführt worden. Im übrigen galten die (leistungsbeschränkenden) Einkommens- und Mietobergrenzen seit 1990 unverändert.

Das Wohngeldgesetz ist seiner Aufgabe, angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu fördern, deshalb lange nicht gerecht geworden. Ein großer Anteil der aufzubringenden Wohnkosten blieb bei der Wohngeldberechnung unberücksichtigt, wogegen schon geringfügige Einkommenserhöhungen leistungsmindernd wirken. Deshalb sind in den Jahren bis 2000 immer mehr Haushalte, die eigentlich eines Zuschusses zu den Wohnkosten bedurft hätten, aus dem Kreis der Leistungsempfänger/innen herausgefallen oder haben häufig als unangemessen gering empfundene Beträge erhalten.

Der Deutsche Bundestag hat im Dezember 1999 eine Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2001 mit umfangreichen Leistungsverbesserungen beschlossen, dem nach Beratung im Vermittlungsausschuss auch der Deutsche Bundesrat zugestimmt hat. Die leistungsbeschränkenden Miethöchstbeträge, bis zu denen eine Miete bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden kann, und die Einkommensgrenzen, bei deren Überschreiten unabhängig von allen anderen Kriterien kein Wohngeld mehr bewilligt werden kann, wurden erheblich erhöht.

Zusätzlich wurde die Zuordnung der Städte und Gemeinden zu den sechs Mietenstufen den geänderten Verhältnissen angepasst. Die Zuordnung richtet sich nach der durchschnittlichen prozentualen Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum in Gemeinden vom Durchschnitt im Bundesgebiet. Dabei werden nur Mieten von Hauptmietern und vergleichbar mietähnlich Nutzungsberechtigten berücksichtigt, die Tabellen-Wohngeld beziehen. Auf Grund der Neubewertung wurde Hannover von der Stufe 4 (Abweichung des Mietenniveaus bezogen auf den Bundesdurchschnitt zwischen $>5\%$ bis $<15\%$) in die Stufe 5 ($>15\%$ bis $<25\%$) eingestuft. Dies bedeutet, dass trotz der allgemeinen Einschätzung eines nachgebenden Wohnungsmarktes gleichwohl der Mietendurchschnitt in Hannover deutlich über den Mieten des Bundesdurchschnittes liegt.

Insgesamt sind durch die Neugruppierung der Mietenstufen die Mietobergrenzen für Wohnraum in Hannover um Werte zwischen 16% und 70% angehoben worden. Im Durchschnitt betrug die Erhöhung 38% . Die Einkommensgrenzen sind um Werte zwischen 11% und 30% angehoben worden. Hier beträgt die Erhöhung im Durchschnitt 18% . Deshalb - sowie aufgrund der Erhöhung der individuellen Leistungsbeträge - haben die Berechtigten 2001 erheblich verbesserte Leistungen erhalten. Die durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung ist nach 156 DM im Jahr

2000 um 90 DM auf 246 DM gestiegen. Die Erhöhung für Hannover lag damit über dem im Bundesdurchschnitt angenommenen Betrag von monatlich 84,00 DM.

Die von Bund und Ländern je zur Hälfte aufzubringenden Mittel sind bundesweit um 1,4 Mrd. auf insgesamt 8,4 Mrd. DM angehoben worden.

Erhöhung der Einkommensgrenzen (prozentuale Erhöhung gegenüber 2000 unterlegt)

Haus- halts- größe	bezugsfertig bis 31.12.1965		bezugsfertig von 1966 bis 1991			bezugsfertig ab 1992	
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und Bad	1966-1977		1978- 1991		
1	1.329,96		1.4447,31			1.505,99	1.584,22
	+23,14 %	+16,66 %	+18,63 %	+29,83 %	+17,66 %	+14,09 %	+14,80 %
2	1.877,60		2.034,06			2.092,74	2.170,98
	+25,17 %	+17,35 %	+18,26 %	+27,61 %	+16,26 %	+14,99 %	+11,91 %
3	2.386,11		2.542,59			2.601,25	2.679,49
	+25,58 %	+19,31 %	+17,71 %	+25,06 %	+15,10 %	+14,09 %	+11,65 %
4	3.109,77		3.344,47			3.422,11	3.520,49
	+22,43 %	+16,91 %	+16,94 %	+24,01 %	+14,86 %	+13,33 %	+11,41 %
5	3.598,73		3.852,99			3.911,66	4.029,01
	+24,09 %	+18,38 %	+18,92 %	+24,58 %	+16,42 %	+14,38 %	13,17 %

Erhöhung der Miethöchstbeträge (prozentuale Erhöhung gegenüber 2000 unterlegt)

Haus- halts- größe	bezugsfertig bis 31.12.1965		bezugsfertig von 1966 bis 1991			bezugsfertig ab 1992	
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und Bad	1966-1977		1978- 1991		
1	410,72 DM		508,52 DM		557,41 DM		684,54 DM
	+ 52,12 %	+ 30,39 %	+ 33,82 %	+ 63,94 %	+ 28,14 %	+ 19,87 %	+ 25,60 %
2	547,63 DM		684,54 DM		743,22 DM		831,23 DM
	+ 56,47 %	+ 35,22 %	+ 38,29 %	+ 68,91 %	+ 31,54 %	+ 23,87 %	+ 17,90 %
3	655,20 DM		21,45 DM		889,90 DM		987,69 DM
	+ 57,88 %	+ 36,50 %	+ 39,23 %	+ 69,50 %	+ 31,84 %	+ 24,46 %	+ 16,20 %
4	762,77 DM		948,58 DM		1.026,81 DM		1.153,94 DM
	+ 57,27 %	+ 36,21 %	+ 38,48 %	+ 68,33 %	+ 30,80 %	+ 22,97 %	+ 17,15 %
5	870,34 DM		1.085,49 DM		1.173,50 DM		1.310,41 DM
	+ 58,24 %	+ 35,99 %	+ 39,17 %	+ 68,85 %	+ 31,12 %	+ 23,53 %	+ 17,00 %

Geändert wurden auch die Vorschriften über den besonderen Mietzuschuss (bis 2000: pauschaliertes Wohngeld), welcher seit dem 01.04.1991 vom Sozialamt an Haushalte gezahlt wird, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Bundessozialhilfegesetz erhalten. Die (bis 2000) pauschalierte Bewilligung ohne Berücksichtigung der seit 1990 nahezu unveränderten leistungsbeschränkenden Regelungen des Tabellen-Wohngeldes hatte dazu geführt, dass die Aufwendungen für das pauschalierte Wohngeld entsprechend der Mietentwicklung Jahr für Jahr gestiegen sind, wogegen die Aufwendungen für das Tabellen-Wohngeld stagnierten bzw. hinsichtlich ihres Anteils an den Gesamtaufwendungen sogar mehr und mehr zurückgingen.

So waren die Aufwendungen für Haushalte in Hannover beim pauschalierten Wohngeld von 54,936 Mio. DM in 1995 auf 68,896 Mio. DM in 2000 gestiegen, beim Tabellen-Wohngeld aber von 23,936 Mio. DM auf 21,663 Mio. DM gesunken. Der Anteil des pauschalierten Wohngeldes am Gesamtaufkommen war von 69,7 % auf 76,1 % gestiegen.

Dieser Entwicklung sollen die Regelungen zur Berechnung des besonderen Mietzuschusses entgegenwirken. Wie beim allgemeinen Wohngeld begrenzen ab 2001 auch beim besonderen

Mietzuschuss Höchstbeträge die Berücksichtigung von Mieten. Zusätzlich wird die Leistung aus einer gesetzlich festgelegten Einkommenszeile der Tabellen des allgemeinen Wohngeldes abgelesen. Beide Regelungen begrenzen die Leistung seitdem auf bestimmte Beträge und verhindern so deren "Ausufern". Allerdings kann dies - bei entsprechender Mietentwicklung - in diesem Bereich zu einer weiteren Belastung der kommunalen Haushalte führen.

8.2. Wohngeldzahlungen in TDM von 1997 bis 2001

	1997		1998		1999		2000		2001	
Tabellenwohngeld / allgem. Wohngeld - Mietzuschuss	16.350		16.750		16.799		16.419		34.227	
Tabellenwohngeld / allgem. Wohngeld - Lastenzuschuss	348		399		320		292		581	
Tabellenwohngeld / allgem. Wohngeld an Sozialamt	5.184		5.325		5.066		4.953		7.831	
Gesamt	21.882	25,3 %	22.474	25,3 %	22.185	26,2 %	21.664	23,9 %	41.680	39,1 %
Pauschalisiertes WoG / besond. Mietzuschuss	64.388	74,7 %	66.158	74,7 %	62.603	73,8 %	68.896	76,1 %	64.957	60,9 %
Gesamt	86.272	100 %	88.632	100 %	84.788	100 %	90.560	100 %	106.637	100 %

Tabellenwohngeld/ allgem. Wohngeld	1997	1998	1999	2000	2001
Zahlfälle am 01.12.	10.549	10.410	10.117	9.188	14.439

Die jährlichen Aufwendungen für Tabellen- und pauschalisiertes Wohngeld in Hannover waren von 1997 bis 2000 um 4.288 TDM = 5 % angestiegen. Da die Aufwendungen für Tabellenwohngeld in diesem Zeitraum relativ unverändert geblieben sind, war der Anstieg ausschließlich beim pauschalisierten Wohngeld erfolgt. Der Anteil des Tabellenwohngeldes am Gesamtaufwand sank von 25,3 auf 23,9 %. Der für pauschalisiertes Wohngeld stieg von 74,7 % auf 76,1 %.

Dieser Trend ist im Jahr 2001 ganz eindeutig zu Gunsten des allgemeinen Wohngeldes (früher: Tabellen-Wohngeld) umgekehrt worden. Eine nahezu Verdoppelung des Aufkommens an allgemeinem Wohngeld bei gleichzeitigem Rückgang der Aufwendungen für den besonderen Mietzuschuss (früher: pauschalisiertes Wohngeld) hat zu einer Erhöhung des Anteils des allgemeinen Wohngeldes an den Gesamtaufwendungen auf fast 40 % geführt. Diese deutliche Erhöhung hat zwei sich ergänzende Ursachen:

- Die Zahl der Empfänger von allgemeinem Wohngeld ist im Laufe des Jahres 2001 deutlich gestiegen. Während im Dezember 2000 nur 9.188 Haushalte Wohngeld bezogen, waren es im Dezember 2001 schon 14.439 Haushalte. Das entspricht einer Steigerung auf 157,2 %.

Auf der Basis von rund 283.187 Wohnungen (Stand 31.12.2000) und der Annahme je eines Haushalts pro Wohnung haben nach durchschnittlich nur 3,26 % in den Jahren 1998 bis 2000 am 01.12.2001 5,10 % aller Haushalte Hannovers allgemeines Wohngeld erhalten.

- Die individuellen Leistungen sind deutlich verbessert worden. Im Jahr 2000 betrug die durchschnittliche monatliche Zahlung je Haushalt 156,00 DM. Im Jahr 2001 ist dieser Betrag um 90,00 DM auf 246,00 DM gestiegen. Die zu verzeichnende Erhöhung lag damit für Hannover sogar noch über den von der Bundesregierung gemachten Angaben.

8.3. Antrags- und Bescheidzahlen von 1997 bis 2001

Anträge	1997	1998	1999	01.-11.2000	12.2000 – 12.2001
Neuanträge Antragsteller	5.228	4.894	4.742	4.119 4.213	10.080
Neuanträge Sozialamt	1.665	1.585	1.579	1.350 1.380	22.746
Sonstige Anträge Antragsteller	14.811	14.427	13.638	13.632 13.942	2.685
Sonstige Anträge Sozialamt	4.418	4.544	4.247	4.381 4.481	4.534
Gesamt	26.122	25.450	24.206	23.482 24.016	40.045

Dem kontinuierlichen Rückgang der Anträge auf Tabellenwohngeld seit der letztem umfassenden Änderung des Wohngeldgesetzes 1990 auf zuletzt ca. 24.000 Anträge ist mit der Wohn-

geldnovelle 2001 wirksam begegnet worden. Unter Einbeziehung der Anträge des Monats Dezember 2000, die zum überwiegenden Teil durch die Novelle bedingt waren, wurden bis zum 31.12.2001 insgesamt 40.045 Anträge gestellt. Selbst wenn der übliche Anteil von Anträgen der Dezembermonate der Vorjahre von ca. 2.000 anders zugeordnet wird, ergibt sich noch ein Aufkommen von ca. 38.000. Die Steigerung des Jahres 2001 gegenüber dem Jahr 2000 beträgt somit 46 %.

Die im Dezember 2000 einsetzende Zunahme von Anträgen hat sich ab Januar über das gesamte Jahr 2001 hinweg fortgesetzt. Zwar ist die für den Jahresanfang erwartete "erste Welle" von ca. 30.000 Anträgen ausgeblieben, dafür sind aber im weiteren Verlauf des Jahres wesentlich mehr Anträge als erwartet gestellt worden. Offensichtlich haben sich die Leistungsverbesserungen unter den potenziell Berechtigten erst nach und nach "herumgesprochen".

Auch unsere Hinweise an die Wohngeldempfänger/innen, deren bewilligte Leistungen auf Antrag erhöht werden konnten, haben nicht sofort den erwarteten Erfolg gehabt. Von den ca. 5.600 Haushalten, die mit einer Erhöhung rechnen konnten, haben in Verlauf des gesamten Jahres nur ca. 4.000 einen entsprechenden Antrag gestellt. Davon haben ca. 2.400 Haushalte die Erhöhungsmöglichkeit von Januar an wahrgenommen, der Rest verteilt auf die übrigen Monate des Jahres.

Bescheidzahlen von 1997 bis 2001

Bescheide	1997	1998	1999	2000	2001
Bewilligungen	21.406	21.174	20.109	18.608	27.724
Ablehnungen	9.447	9.134	10.923	10.564	14.032
Aufhebungen	1.875	2.031	1.841	1.692	2.133
Gesamt	32.728	32.339	32.873	30.864	43.889

Die Zahl der erteilten Bescheide war von 1997 bis 2000 annähernd gleich geblieben. Der Rückgang im Jahr 2000 erklärt sich damit, dass im Dezember 2000 eine Vielzahl von Anträgen mit Hinblick auf die Wohngeldnovelle 2001 gestellt worden ist, über die erst im Jahr 2001 ent-

schieden werden konnte. In Folge der erheblich gestiegenen Antragszahl ist im Jahr 2001 auch die Zahl der erteilten Bescheide erheblich angestiegen.

Bei 37.862 Anträgen und 43.889 Bescheiden in 2001 ergibt sich ein Bescheidfaktor von etwa 1,16. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auf Grund mancher Anträge mehr als nur ein Bescheid erteilt werden muss und eine nicht unerhebliche Zahl von Bescheiden ohne vorherige Antragstellung ergeht (Verringerungen wegen Einkommenserhöhung, Neuberechnungen rechtswidriger Bescheide, Aufhebungen wegen Umzugs).

Im Jahr 2001 ist in 503 Fällen Widerspruch gegen Wohngeldbescheide erhoben worden. Davon wurden 142 wieder zurückgezogen, 117 mal wurden neue Bescheide erteilt und in 237 Fällen musste die Bezirksregierung Hannover die Widersprüche als unbegründet zurückweisen. Sieben Widersprüchen wurde durch die Bezirksregierung stattgegeben.

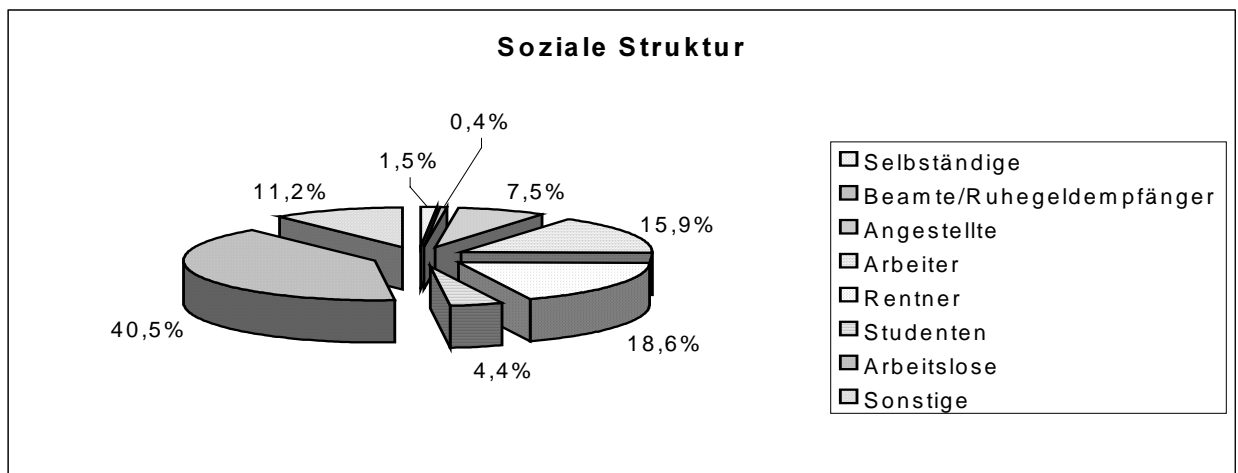
8.4. Soziale Struktur der tabellenwohngeldberechtigten Haushalte

	1997	1998	1999	2000	2001
Selbständige	2 %	1,8 %	1,6 %	1,4 %	1,5 %
Beamte	*)	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %
Angestellte	6 %	4,7 %	5,0 %	6,2 %	7,5 %
Arbeiter	11 %	11,3 %	11,8 %	13,4 %	15,9 %
= Erwerbstätige	19 %	18 %	18,6 %	21,2 %	25,2 %
Rentner	19 %	20,6 %	20,2 %	23,3 %	18,6 %
Ruhegeldempfänger	**)	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Studenten	9 %	8 %	6,9 %	5,3 %	4,4 %
Arbeitslose	43 %	44,8 %	47,3 %	42,8 %	40,5 %
Sonstige	10 %	8,5 %	6,9 %	7,7 %	11,2 %
= Nichterwerbstätige	81 %	82 %	81,4 %	78,8 %	74,8 %

*) im Anteil der Selbständigen enthalten

***) im Anteil der Rentner enthalten

Das Wohngeld ist schon immer eine Leistung gewesen, die überwiegend von Nichterwerbstätigen in Anspruch genommen wurde. Mit jeder Novellierung des Wohngeldgesetzes ist der Anteil der Erwerbstätigen zwar leicht angestiegen, eine nachhaltige Verschiebung zu Gunsten dieser Haushalte ist jedoch nie eingetreten. Auch die Wohngeld-Novelle 2001 hat wieder nur zu kleinen "Korrekturen" zu Gunsten von Erwerbstätigen geführt.



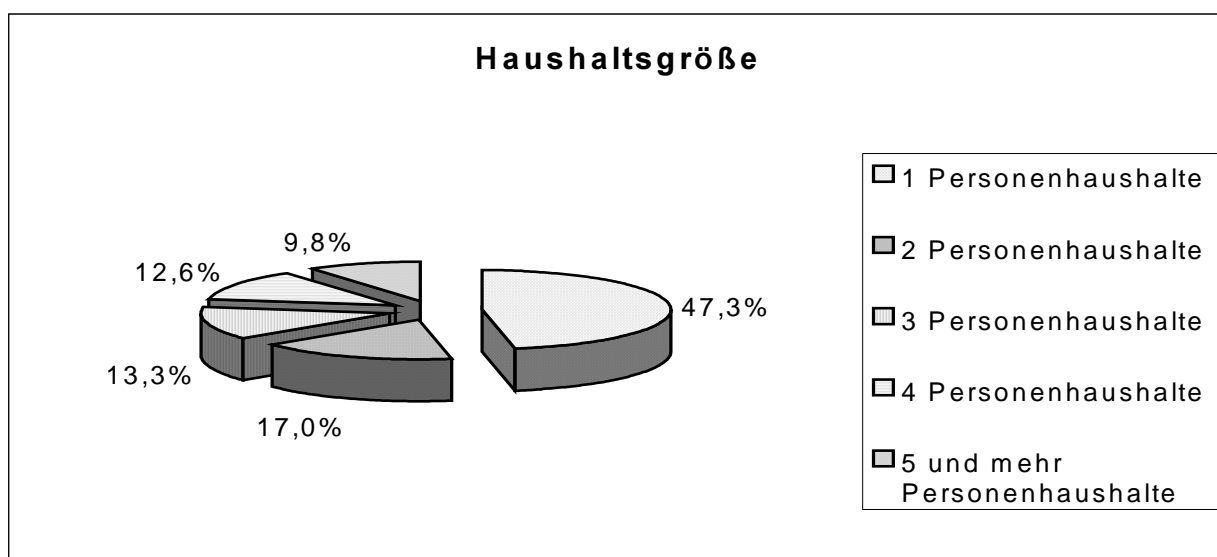
Langfristig gesehen ist der Anteil der Rentnerhaushalte unter den Wohngeldberechtigten von etwa 50 % Mitte der 80er Jahre auf nur noch 18,6 % in 2001 gesunken. Grund dafür ist die verbesserte wirtschaftliche Situation aufgrund infolge langjähriger Berufstätigkeit gesteigener Renteneinkommen. Ein weiterer bisher angenommener Grund dafür, dass die Steigerung der Wohnkosten auch dieser Haushalte - zumindest bis 2000 - beim Wohngeld unberücksichtigt geblieben sind, dürfte angesichts der Entwicklung in 2001 nicht mehr anzunehmen sein. Denn der Anteil der Rentnerhaushalte ist zurückgegangen, obwohl seit dem letzten Jahr weit höhere Mieten bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden können.

Wie immer schon verschwindend gering ist die Zahl der Selbstständigen, Beamten und Ruhegeldempfänger/innen unter den Bezieher/innen von allgemeinem Wohngeld auch 2001 geblieben.

8.5. Größe der Haushalte

	1997	1998	1999	2000	2001
1 Person	55,1 %	54,3 %	54,3 %	51,6 %	47,3 %
2 Personen	16,2 %	15 %	14,9 %	15,8 %	17,0 %
3 Personen	11,7 %	11,2 %	10,9 %	11,2 %	13,3 %
4 Personen	10,2 %	11,7 %	11,5 %	11,9 %	12,6 %
5 und mehr Personen	6,8 %	7,9 %	8,4 %	9,5 %	9,8 %

Auch wenn das Wohngeld nach dem Willen des Gesetzgebers eine Leistung zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens sein soll, so ist es doch zuletzt überwiegend von Einpersonenhaushalten in Anspruch genommen worden. Durch die Wohngeldnovelle sind die vom Gesetzgeber gewollten Verschiebungen zu Gunsten der Mehrpersonenhaushalte eingetreten.



8.6. Überschreitung der Mietobergrenzen durch die Miete

	Bezugsfertig bis 31.12.1965	bis 31.12.1991	ab 01.01.1992
1-Personenhaushalte			
Durchschnittliche Miete Höchst- betrag Überschreitung in %	566,80 DM 508,52 DM 11,5 %	589,30 DM 557,41 DM 5,7 %	600,73 DM 684,54 DM 0 %
2-Personenhaushalte			
Durchschnittliche Miete Höchst- betrag Überschreitung in %	710,20 DM 684,54 DM 3,7 %	783,92 DM 743,22 DM 5,5 %	783,59 DM 831,23 DM 0 %
3-Personenhaushalte			
Durchschnittliche Miete Höchst- betrag Überschreitung in %	831,59 DM 821,45 DM 1,2 %	923,61 DM 889,90 DM 3,8 %	933,03 DM 987,69 DM 0 %
4-Personenhaushalte			
Durchschnittliche Miete Höchst- betrag Überschreitung in %	911,54 DM 948,58 DM 0 %	1.018,91 DM 1.026,81 DM 0 %	1.030,44 DM 1.153,94 DM 0 %
5- und mehr Personen			
Durchschnittliche Miete Höchst- betrag Überschreitung in %	1.073,89 DM 1.085,49 DM 0 %	1.209,91 DM 1.173,50 DM 3,1 %	1.196,90 DM 1.310,41 DM 0 %

(alle Wohnungen sind mit Sammelheizung und Bad oder Duschaum ausgestattet)

Aufgrund der durchgängigen Erhöhung der Mietobergrenzen und der Einstufung der Landeshauptstadt Hannover in die - zweithöchste - Mietenstufe 5 kann den Wohngeldeberechnungen derzeit weitgehend die tatsächlich zu entrichtende Miete zugrunde gelegt werden. Gleichwohl bleibt bei einer großen Zahl der - insbesondere kleineren - Haushalte ein weiterhin unberücksichtigter Anteil von im Durchschnitt 11,5 % der Miete. Insgesamt gesehen hat sich der Wirkungsgrad des Wohngeldes aber nachhaltig verbessert. Die Leistung ist wieder zu einer nennenswerten Entlastung von den Wohnkosten geworden.

Da auch künftig nicht vorgesehen ist, die Miethöchstbeträge kontinuierlich den Entwicklungen anzupassen, bleibt abzuwarten, ob sich diese positive Entwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

8.7. Auswirkung des Wohngeldes auf die Wohnkostenbelastung

	1-Personen- haushalte	2-Personen- haushalte	3-Personen- haushalte	4-Personen- haushalte	5- und mehr Personen	Gesamt
Durchschnittliches Familieneinkommen	1.050 DM	1.408 DM	1.765 DM	2.167 DM	2.445 DM	1.502 DM
Durchschnittliche Gesamtmiete	602 DM	777 DM	921 DM	1.035 DM	1.224 DM	797 DM
Durchschnittliche Mietbelastung in %	57,3 %	55,2 %	52,2 %	47,7 %	50,1 %	53,1 %
Durchschnittliches Wohngeld	162 DM	226 DM	269 DM	348 DM	484 DM	246 DM
Durchschnittlich verbleibende Miete	440 DM	551 DM	652 DM	687 DM	740 DM	552 DM
Durchschnittlich verbleibende Mietbe- lastung	41,9 %	39,1 %	37,0 %	31,7 %	30,3 %	36,7 %
Durchschnittliche Entlastung durch Wohngeld	15,4 %	16,1 %	15,3 %	16,0 %	19,8 %	16,3 %
zum Vergleich 2000:	10,1 %	12,5 %	11,1 %	11,0 %	13,9 %	11,4 %

Die Entlastungswirkung des Wohngeldes wurde mit den Wohngeldnovelle nachhaltig verbessert. Zu einer leichten Entlastung des wohngeldrechtlichen Gesamteinkommens von den Wohnkosten von 54,1 % auf 53,07 % durch höhere Einkommen und/oder stagnierende Mieten, ist durch das neue Wohngeldgesetz eine von 11,4 % auf 16,35 % erheblich gestiegene Entlastung gekommen. Dadurch konnte die Nettobelastung von 42,7 % auf 36,7 % des wohngeldrechtlichen Gesamteinkommens gesenkt werden. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte mit Anspruch auf allgemeines Wohngeld ist 2001 gegenüber 2000 um sechs Prozentpunkte gesunken.

8.8. Wohngeld-Musterberechnung ...

... für einen Einpersonenhaushalt mit einer Zweizimmerwohnung,

Baujahr 1965, mit Sammelheizung und Bad, Wohnfläche 60 qm

Miete 600,00 DM incl. 80,00 DM Heizungskosten

	2000		2001	
Nettoeinkommen	1.100,00 DM	1.300,00 DM	1.100,00 DM	1.300,00 DM
Warmmiete	600,00 DM	600,00 DM	600,00 DM	600,00 DM
Mietaufwand in %	54,5 %	46,2 %	54,5 %	46,2 %
Zuschussfähige Miete	380,00 DM	380,00 DM	508,52 DM	508,52 DM
Wohngeld	51,00 DM	0,00 DM	148,64 DM	74,32 DM
Danach Mietaufwand in %	49,9 %	46,2 %	41 %	40,4 %
Entlastung durch Wohngeld	4,6 %	0,0 %	13,5 %	5,8 %

... für einen Zweipersonenhaushalt mit einer Zweizimmerwohnung,

Baujahr 1975, mit Sammelheizung und Bad, Wohnfläche 70 qm

Miete 750,00 DM incl. 80,00 DM Heizungskosten

	2000		2001	
Nettoeinkommen	1.600,00 DM	1.850,00 DM	1.600,00 DM	1.850,00 DM
Warmmiete	750,00 DM	750,00 DM	750,00 DM	750,00 DM
Mietaufwand in %	46,9 %	41,7 %	46,9 %	41,7 %
Zuschussfähige Miete	565,00 DM	565,00 DM	670,00 DM	670,00 DM
Wohngeld	84,00 DM	0,00 DM	183,85 DM	89,97 DM
Danach Mietaufwand in %	41,6 %	41,7 %	35,4 %	35,7 %
Entlastung durch Wohngeld	5,3 %	0,0 %	11,5 %	6,0 %

... für einen Dreipersonenhaushalt mit einer Dreizimmerwohnung,

Baujahr 1985, mit Sammelheizung und Bad, Wohnfläche 85 qm

Miete 1.000,00 DM incl. 80,00 DM Heizungskosten

	2000		2001	
Nettoeinkommen incl. Kindergeld	2.470,00 DM	2.670,00 DM	2.470,00 DM	2.670,00 DM
Warmmiete	1.000,00 DM	1.000,00 DM	1.000,00 DM	1.000,00 DM
Mietaufwand in %	40,5 %	37,5 %	40,5 %	37,5 %
Zuschussfähige Miete	715,00 DM	715,00 DM	889,90 DM	889,90 DM
Wohngeld	41,00 DM	0,00 DM	170,16 DM	97,79 DM
Danach Mietaufwand in %	39,1 %	37,7 %	33,6 %	33,8 %
Entlastung durch Wohngeld	1,7 %	0,0 %	6,9 %	3,7 %

... für einen Vierpersonenhaushalt mit einer Vierzimmerwohnung,

Baujahr 1995, mit Sammelheizung und Bad, Wohnfläche 90 qm

Miete 1.250,00 DM incl. 80,00 DM Heizungskosten

	2000		2001	
Nettoeinkommen incl. Kindergeld	3.370,00 DM	3.870,00 DM	3.370,00 DM	3.870,00 DM
Warmmiete	1.250,00 DM	1.250,00 DM	1.250,00 DM	1.250,00 DM
Mietaufwand in %	37,1 %	32,3 %	37,1 %	32,3 %
Zuschussfähige Miete	985,00 DM	985,00 DM	1.153,94 DM	1.153,94 DM
Wohngeld	125,00 DM	0,00 DM	271,86 DM	99,75 DM
Danach Mietaufwand in %	34,1 %	33,8 %	29%	29,7 %
Entlastung durch Wohngeld	3,8 %	0,0 %	8,1 %	2,6 %



Diese Berechnungen geben einerseits den bis 2000 nur sehr geringen Wirkungsgrad des Tabellenwohngeldes wieder, zeigen andererseits aber auch die teilweise erhebliche Verbesserung aufgrund der Wohngeldnovelle 2001. Haushalte, die einen sehr hohen Teil ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden müssen, und die durch das Tabellenwohngeld bis 2000 entweder nur in sehr geringem Umfang oder gar nicht entlastet wurden, haben 2001 teilweise beträchtlich verbesserte Leistungen erhalten.

ANHANG: ORGANISATIONSSTRUKTUR DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN

